RAPPORT DE RECHERCHE

LE GUIDE DU LOGEMENT AU CANADA POUR LE NOUVEL ARRIVANT

SÉRIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET LE FINANCEMENT DE L'HABITATION

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

SCHL—Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone :
1 800 668-2642 [à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003]
ou par télécopieur : (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : « www.cmhc-schl.gc.ca »

La Société canadienne d'hypothèques et de logement appuie la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information pour les personnes handicapées. Si vous désirez obtenir la présente publication en des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

Le guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant

La SCHL contribue de diverses façons à l'amélioration des conditions de logement et de vie au Canada, notamment en communiquant les résultats de sa recherche. Veuillez vous adresser à la SCHL pour obtenir la liste des produits d'information qu'elle offre sur une variété de sujets liés à l'habitation, à caractère social, économique, environnemental et technique.

Pour de plus amples renseignements, composez 1 800 668-2642, ou visitez notre site Web à l'adresse : www.cmhc-schl.gc.ca

This publication is also available in English under the title: *The Newcomers' Guide to Canadian Housing*, PE 0355.

Cette recherche a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :

Guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant

Publ. aussi en anglais sous le titre : Newcomers' guide to Canadian Housing

ISBN 0-662-83920-X
No de cat. NH15-323/1999F

1. Logement – Canada – Guides, manuels, etc.
2. Logement locatif – Canada – Guides, manuels, etc.
3. Habitations – Achat – Canada – Guides, manuels, etc.
4. Immigrants – Logement – Canada – Guides, manuels, etc.
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

HD7305.A3N48 1999 363.5'0971 C99-980296-8

©1999, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Note à l'attention des groupes et organismes œuvrant auprès des immigrants

La SCHL est d'avis que *Le guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant* vous aidera à offrir un meilleur service à vos clients.

Habituellement, notre droit d'auteur interdit la traduction et la publication des ouvrages de la SCHL dans des langues autres que le français ou l'anglais.

Néanmoins, les groupes et organismes qui œuvrent auprès des immigrants sont autorisés à faire traduire le présent guide dans d'autres langues.

Si vous faites traduire *Le guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant*, nous vous demandons trois choses :

- Indiquez que *Le guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant* a été réalisé par la SCHL.
- Mentionnez que la traduction n'a pas été effectuée par la SCHL, ou pour la SCHL, mais par et pour votre groupe ou organisme.
- Faites-nous parvenir un exemplaire de la version ainsi traduite du *Guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant.*

Nous aimerions aussi obtenir vos commentaires sur ce guide ainsi que vos suggestions susceptibles d'en améliorer les prochaines éditions.

Notre adresse :

Le Guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant
Division de la recherche
SCHL
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

100-054267

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 1
C'est quoi la SCHL?? 1
LE LOGEMENT AU CANADA 3
Villes et localités canadiennes 3
Emplacement 3
Voisinage 3
Choix d'un quartier ou secteur 3
TYPES DE LOGEMENT 5
COUTUMES EN MATIÈRE DE LOGEMENT 7
Rythme de vie 7
TYPES DE PROPRIÉTÉ 8
Propriété 8
Copropriété 8
Location 8
LOCATION 9
Logement coopératif ou coopérative d'habitation 9
Logement à but non lucratif 9
Logement locatif privé 9
Logement social 9
Logement partagé 9
Logement adapté 9
Logement subventionné 10
LES INTERVENANTS EN LOCATION 11
TROUVER UN ENDROIT À LOUER 12
Trucs pour trouver les logements à louer 12
Famille élargie 13
Besoins particuliers 13
Terminologie utilisée dans les petites annonces «À louer» 14
Lecture des petites annonces 16
Exemples d'annonces «À louer» 16
Secteur et prix 16
Coûts de location 17
Communication avec le propriétaire-bailleur 17
RELATIONS ENTRE LE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR ET LE LOCATAIRE 20
Signature d'un bail 21
Trouver un garant ou un cosignataire 22

Partage d'un appartement 22
Sous-location 22
Jour de l'emménagement 23
Paiement du loyer 23
Paiement des services 23
VOUS VOICI CHEZ VOUS... ..... **24**
Réparations 26
Déménagement 26
Vos droits et responsabilités 27
MOTS ET TERMES LIÉS À LA LOCATION **27**
Pour obtenir des conseils sur les questions liées aux relations propriétaire-locataire 28
ACHAT D'UNE MAISON **29**
Où, où, mais où! 29
Les intervenants lors de l'achat d'une maison 29
Les prix du marché 31
Quel type de maison voulez-vous? 32
Service d'information du Centre d'analyse de marché de la SCHL 32
Examinez...examinez...et examinez encore 33
Si vous achetez votre première maison... 35
Assurance-prêt hypothécaire de la SCHL 37
Copropriétés 36
Hypothèques 37
Un prêteur hypothécaire vous demandera... 39
Moins vous payez d'intérêts mieux c'est pour vous 41
Calculs mathématiques 41
Vous êtes prêt à acheter... 41
Faites une offre 42
Je peux me permettre une maison de quelle valeur? 42
Conclusion de la transaction 43
Emménagement 43
Conclusion 44
MOTS ET TERMES LIÉS À L'ACHAT D'UNE MAISON **45**
AUTRES RENSEIGNEMENTS UTILES SUR LE LOGEMENT **47**
PROGRAMMES DE GARANTIE DES MAISONS NEUVES **51**

M121

IMPORTANT NOTE CONCERNING THE FOLLOWING PAGES

THE PAGES WHICH FOLLOW HAVE BEEN FILMED TWICE IN ORDER TO OBTAIN THE BEST REPRODUCTIVE QUALITY

USERS SHOULD CONSULT ALL THE PAGES REPRODUCED ON THE FICHE IN ORDER TO OBTAIN A COMPLETE READING OF THE TEXT.

REMARQUE IMPORTANTE CONCERNANT LES PAGES QUI SUIVENT

LES PAGES SUIVANTES ONT ÉTÉ REPRODUITES EN DOUBLE AFIN D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE REPRODUCTION

LES UTILISATEURS DOIVENT CONSULTER TOUTES LES PAGES REPRODUITES SUR LA FICHE AFIN D'OBTENIR LA LECTURE DU TEXTE INTÉGRAL

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

Vous venez tout juste d'arriver au Canada. L'une des premières choses qu'il vous faut faire est trouver une place où vivre.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a préparé ce guide pour vous aider dans votre recherche d'un endroit confortable où vivre dans un voisinage agréable.

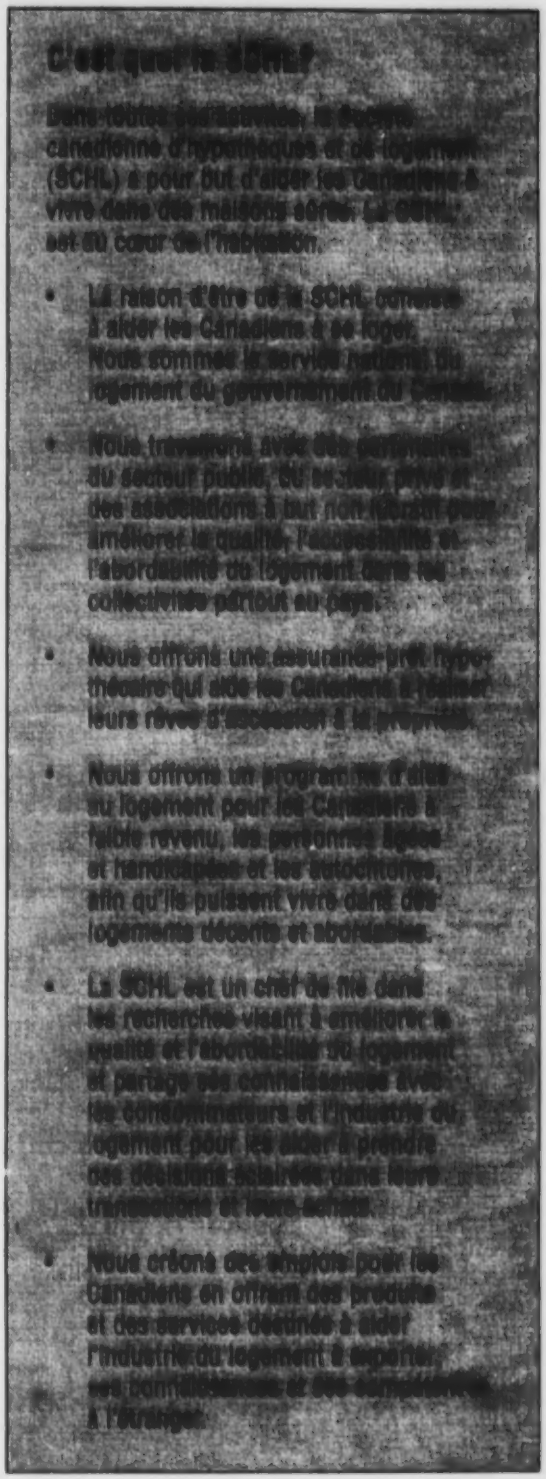
Au Canada, il existe de nombreux types d'habitation et les prix sont très variés. Bien entendu, la recherche d'un endroit qui vous convienne à vous et à votre famille vous demandera un certain effort.

Le guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant répond à vos questions sur la location ou l'achat d'une maison. Il vous propose une liste des questions à poser aux propriétaires-bailleurs (locateurs), aux gérants d'immeuble et concierges, aux agents immobiliers, aux gestionnaires immobiliers et aux prêteurs.

Il est difficile de brosser un tableau complet du marché du logement au Canada, car la situation est différente dans les dix provinces et trois territoires. Les types d'habitation proposés diffèrent, surtout en raison des conditions climatiques. Les prix varient également en fonction de la situation économique de l'endroit, des conditions d'emploi et du nombre de maisons et d'appartements disponibles.

Il vous faudra faire preuve de souplesse. Par exemple, vous pouvez trouver une maison qui vous convient dans un quartier qui vous plaît, mais il se peut que le prix en soit trop élevé ou encore que les commerces ou votre lieu de travail en soient trop éloignés. Vous devrez peut-être vous contenter d'un logement plus petit en attendant de trouver vraiment ce que vous voulez.

Il se peut que les pratiques et coutumes canadiennes en matière de logement soient différentes de celles auxquelles vous êtes habitué. Par exemple, pour les Canadiens, une famille de trois ou quatre enfants est considérée comme une grosse famille. Il vous sera donc peut être difficile de trouver une maison de quatre chambres à coucher.



INTRODUCTION

Vous venez tout juste d'arriver au Canada. L'une des premières choses qu'il vous faut faire est trouver une place où vivre.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a préparé ce guide pour vous aider dans votre recherche d'un endroit confortable où vivre dans un voisinage agréable.

Au Canada, il existe de nombreux types d'habitation et les prix sont très variés. Bien entendu, la recherche d'un endroit qui vous convienne à vous et à votre famille vous demandera un certain effort.

Le guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant répond à vos questions sur la location ou l'achat d'une maison. Il vous propose une liste des questions à poser aux propriétaires-bailleurs (locateurs), aux gérants d'immeuble et concierges, aux agents immobiliers, aux gestionnaires immobiliers et aux prêteurs.

Il est difficile de brosser un tableau complet du marché du logement au Canada, car la situation est différente dans les dix provinces et trois territoires. Les types d'habitation proposés diffèrent, surtout en raison des conditions climatiques. Les prix varient également en fonction de la situation économique de l'endroit, des conditions d'emploi et du nombre de maisons et d'appartements disponibles.

Il vous faudra faire preuve de souplesse. Par exemple, vous pouvez trouver une maison qui vous convient dans un quartier qui vous plaît, mais il se peut que le prix en soit trop élevé ou encore que les commerces ou votre lieu de travail en soient trop éloignés. Vous devrez peut-être vous contenter d'un logement plus petit en attendant de trouver vraiment ce que vous voulez.

Il se peut que les pratiques et coutumes canadiennes en matière de logement soient différentes de celles auxquelles vous êtes habitué. Par exemple, pour les Canadiens, une famille de trois ou quatre enfants est considérée comme une grosse famille. Il vous sera donc peut être difficile de trouver une maison de quatre chambres à coucher.

C'est quoi la SCHL?

Dans toutes ses activités, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a pour but d'aider les Canadiens à vivre dans des maisons sûres. La SCHL est au cœur de l'habitation.

- La raison d'être de la SCHL consiste à aider les Canadiens à se loger. Nous sommes le service national du logement du gouvernement du Canada.
- Nous travaillons avec des partenaires du secteur public, du secteur privé et des associations à but non lucratif pour améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité du logement dans les collectivités partout au pays.
- Nous offrons une assurance-prêt hypothécaire qui aide les Canadiens à réaliser leurs rêves d'accession à la propriété.
- Nous offrons un programme d'aide au logement pour les Canadiens à faible revenu, les personnes âgées et handicapées et les autochtones, afin qu'ils puissent vivre dans des logements décents et abordables.
- La SCHL est un chef de file dans les recherches visant à améliorer la qualité et l'abordabilité du logement et partage ses connaissances avec les consommateurs et l'industrie du logement pour les aider à prendre des décisions éclairées dans leurs transactions et leurs achats.
- Nous créons des emplois pour les Canadiens en offrant des produits et des services destinés à aider l'industrie du logement à exporter ses connaissances et ses compétences à l'étranger.

La plupart des parents canadiens veulent que leurs enfants aient chacun leur chambre, surtout à l'adolescence. Les adolescents garçons et filles ne partagent habituellement pas la même chambre.

Il n'y a pas de loi canadienne sur le logement. Chaque province a ses propres lois en matière de location et d'achat.

Si vous êtes locataire, c'est-à-dire si vous louez votre logement, vous avez des droits et des responsabilités. Ceux-ci sont décrits dans le présent Guide.

Par exemple, il est illégal que l'on vous refuse comme locataire en raison de :

- votre race;
- vos croyances;
- votre religion;
- votre couleur;
- votre situation familiale;
- votre âge.

Dans la plupart des provinces, il est illégal de vous refuser comme locataire parce que vous avez des enfants.

Vous êtes responsable des dommages causés à votre appartement ou à la maison que vous avez louée si ces dommages ne sont pas attribuables à l'usure normale.

Les baux constituent une partie importante et juridiquement valable de toute entente de location. Les hypothèques sont juridiquement valables dans le cas de l'achat d'une maison. Dans le Guide, on vous explique en détail ce en quoi consiste les baux et les hypothèques.

Le Guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant commence par «Le logement au Canada» — des informations sur le logement au Canada. On vous dit ce que vous trouverez lorsque vous commencerez à chercher un endroit où vivre et ce que vous devez chercher.

Le chapitre «Le logement au Canada» est suivi du chapitre intitulé «Location», dans lequel vous trouverez les renseignements dont vous avez besoin pour louer un appartement ou une maison.

La dernière partie porte sur l'accession à la propriété. Dans cette partie, on explique ce en quoi consistent les prêts hypothécaires et les taux d'intérêt, ainsi que les différentes étapes reliées à l'achat d'une maison.

Ce chapitre porte sur les villes et les localités canadiennes, les quartiers et secteurs, les types de logement au Canada et des coutumes et pratiques reliées au logement.

Villes et localités canadiennes

Habituellement, les villes et localités réservent ou «zonent» des secteurs spécifiques pour les immeubles d'appartements. Vous verrez des groupes d'édifices élevés dans le centre-ville. Certains sont des immeubles d'appartements, d'autres sont des immeubles à bureaux et des magasins. Vous trouverez également des immeubles d'appartements en périphérie, c'est-à-dire dans les banlieues des localités et des villes.

Dans les grandes villes, le coût des terrains est élevé. Pour cette raison, les immeubles d'appartements sont habituellement nombreux dans les grandes villes.

Un appartement peut être la solution idéale pour les gens qui ne peuvent se permettre l'achat d'une maison. Les jeunes adultes et les nouveaux arrivants optent souvent pour les appartements du centre-ville, à proximité des services et des transports en commun.

Les banlieues sont typiques aux grandes villes canadiennes. Les gens construisent leur maison sur les terrains plus abordables assez loin du centre. Les banlieues peuvent s'étendre bien loin du cœur du centre-ville. Avec le temps, les banlieues acquièrent une personnalité distincte. Certaines sont presque exclusivement résidentielles, d'autres accueillent des usines et des immeubles de bureaux. Un grand nombre des plus vieilles banlieues canadiennes sont devenues des villes qui proposent diverses activités culturelles, commerciales et récréatives.

Dans les banlieues, on peut trouver des appartements plus grands à un prix moindre. Par contre, il se peut que vous ayez besoin d'une voiture pour vous déplacer.

Emplacement

Voisinage

Le Canada est un pays où cohabitent de nombreux groupes ethniques. Dans certaines grandes villes, plus de 40 % de la population est composée d'immigrants récemment arrivés au pays. Ils arrivent de divers pays avec leur bagage culturel différent. Ce sont ces différentes cultures qui donnent une couleur particulière au quartier.

Il est possible pour vous de vivre dans un secteur où vivent de nombreuses personnes ayant le même bagage culturel que vous. Cela présente de nombreux avantages. Vos voisins parlent la même langue que vous. Vous êtes probablement à proximité de boutiques, de restaurants et de lieux de culte qui vous sont familiers. Si des appartements sont disponibles, il est probable que les propriétaires (locateurs) connaîtront déjà votre culture. Vous constaterez probablement que des gens d'autres cultures viennent dans les boutiques de votre voisinage parce qu'ils sont intéressés par la variété des produits offerts.

Dans les centres urbains, les résidents ont non seulement un bagage culturel différent, mais également un bagage socio-économique diversifié. Les universités se trouvent habituellement au centre-ville, vous retrouverez donc beaucoup d'étudiants dans le secteur, ce qui ajoute à la diversité.

Choix d'un quartier ou secteur

Nombreux sont les organismes non gouvernementaux qui aident les immigrants dans leur processus d'adaptation à leur nouvelle vie au Canada. Ces organismes connaissent votre culture et la ville. Ils peuvent vous aider à trouver le quartier qui vous conviendra le mieux.

Voici quelques éléments dont il faut tenir compte dans le choix d'un quartier :

Médecin, dentiste
Êtes-vous prêt des services médicaux et dentaires?

Service des incendies
La caserne des pompiers est-elle tout près? Est-il facile de trouver les adresses dans le quartier?

Lieu de culte
Y a-t-il un lieu de culte pour vous dans le voisinage?

Transports en commun
Les transports en commun sont-ils facilement accessibles dans votre secteur? Le système de transport en commun vous permet-il d'aller où vous voulez rapidement?

Activités récréatives
Y a-t-il des parcs publics, des terrains de jeux, des terrains de sport, des stades, des centres communautaires et d'autres centres et lieux récréatifs dans le voisinage?

Écoles
Y a-t-il des écoles à distance de marche? Des cours de langue sont-ils offerts à l'école pour aider vos enfants à s'intégrer? Êtes-vous à l'aise avec les étudiants et la composition des classes?

Magasins
Si vous n'avez pas de voiture, pouvez-vous faire vos courses à pied? Les magasins sont-ils sur le parcours des transports en commun? Y trouvez-vous les aliments que vous voulez?

Travail
Si vous n'avez pas de travail, y a-t-il des entreprises dans le secteur où vous êtes susceptible de trouver du travail?

Il existe de nombreux types de logement au Canada. Ils sont similaires partout au pays. Souvent, des mots différents décrivent une même réalité selon la partie du pays où l'on se trouve.

Au Canada, chaque niveau d'une maison ou d'un immeuble s'appelle un **étage**. On appelle le premier niveau **rez-de-chaussée** ou **premier étage** et le deuxième niveau le **deuxième étage**. Un sous-sol n'est pas un étage.

La plupart des maisons canadiennes sont dotées d'un **sous-sol aménagé** ou **non aménagé**. Un sous-sol n'est pas la même chose qu'une cave. Pour les Canadiens, une cave est un espace d'entreposage non chauffé sous le niveau du sol. Par contre, les sous-sols sont chauffés et habituellement en partie au-dessus du niveau du sol. Dans la partie supérieure du sous-sol, il y a de petites fenêtres.

Dans les sous-sols, il y a souvent une salle de lessive (espace ou pièce) pouvant accueillir une lave-linge et un sèche-linge. Les installations de chauffage se trouvent habituellement dans une autre partie du sous-sol.

Les propriétaires entreposent souvent les objets encombrants, comme les bicyclettes, les outils, les valises, et l'équipement sportif dans les sous-sols non aménagés. Certains propriétaires y entreposent même les vêtements d'hiver pendant l'été.

Un sous-sol aménagé est isolé et aménagé habituellement comme le reste de la maison. Les propriétaires y installent leur salle familiale, leur salle de télévision ou des chambres à coucher supplémentaires.

Appartement au sous-sol

Un appartement au sous-sol est un sous-sol converti en appartement. Il peut avoir une entrée privée. Il se peut que le locataire ait sa propre salle de bains, sa cuisine, sa salle de lavage et son système de chauffage, mais il se peut également qu'il partage ces services avec le reste de la maison.

Appartement dans une tour d'habitation

Il s'agit d'un appartement qui se trouve dans une tour d'habitation de six à 30 étages ou plus. Ces tours sont pourvues d'ascenseurs et de dispositifs de sécurité pour contrôler les entrées et les sorties. Comme il s'agit d'immeubles de construction plutôt récentes, on y trouve souvent des salles de lessive, des installations sportives et récréatives, etc. Ces tours sont bien construites et dotées de systèmes efficaces (électricité, chauffage, égouts, plomberie).

Maison de chambres

Dans une maison de chambres, on loue des chambres à la semaine ou au mois. Ces chambres sont souvent pourvues d'un réfrigérateur (frigo) où le locataire peut entreposer ses aliments. Habituellement, les locataires partagent la cuisine et la salle de bains. Ce sont plus souvent des personnes seules qui choisissent d'habiter dans ces chambres garnies.

Maison jumelée ou duplex

Une maison jumelée (ou «semi») est rattachée à une autre maison similaire. Le mur mitoyen est suffisamment épais pour insonoriser les unités. Les maisons jumelées, qui peuvent avoir un ou deux étages, ont habituellement une cour arrière. Dans certaines grandes villes, à Montréal par exemple, on appelle les jumelés des duplex. Ailleurs au Canada, un duplex est une maison à deux étages, avec logement distinct à chaque étage. S'il y a une cour, c'est habituellement le propriétaire du premier qui en a l'usage exclusif.

Maison de chambres simples avec salle de bains et cuisinette

Similaire à une maison de chambres, mais chaque unité est dotée d'une cuisinette et d'une salle de bains.

Maison de ville ou maison en rangée

Les maisons de ville — qu'on appelle indifféremment maisons en rangée — sont en fait une suite de plusieurs maisons séparées par des murs mitoyens. Elles comptent habituellement deux étages. On parle de logements superposés en bande lorsqu'un logement se trouve au-dessus de l'autre. Chaque logement compte deux étages.

Immeuble d'appartements peu élevé

Ce genre d'immeuble de faible hauteur n'est pas pourvu d'ascenseur. Généralement, le loyer mensuel y est moins élevé que dans les tours d'habitation. Il s'agit normalement d'une construction moins récente qui a moins de cinq étages. Ce type d'immeuble n'est habituellement pas doté d'un service de laverie ni d'espaces d'entreposage.

Les Canadiens prennent grand soin de leur maison et de leur jardin. Ils s'attendent au même comportement de la part de leurs voisins.

Dans la plupart des villes et des localités, les règlements municipaux exigent des propriétaires qu'ils gardent leur propriété propre. Dans certaines villes, les propriétaires sont même tenus de déneiger le trottoir devant leur propriété. Si vous louez un appartement, c'est le locateur qui est responsable du déneigement.

La plupart des Canadiens désirent éventuellement faire l'achat d'une maison. Lorsqu'ils prennent de l'âge, ils vendent souvent leur maison pour s'acheter un logement en copropriété ou louer un appartement.

Un grand nombre de Canadiens ont tendance à garder leurs distances avec leurs voisins. Les enfants ne sont toutefois pas aussi réservés que les adultes. Si vous avez des enfants, ils feront probablement très vite la connaissance des autres enfants du voisinage et par le fait même de leurs parents.

La plupart des Canadiens ne s'attendent pas à recevoir des visites à l'improviste.

Toutefois, en situation d'urgence, les voisins ne tardent habituellement pas à vous offrir leur aide.

Si vous avez des problèmes avec un voisin, le propriétaire ou le concierge, essayez de les régler vous-même avant de vous en remettre aux autorités. De façon générale, les Canadiens préfèrent arranger les choses eux-mêmes. On n'a recours au système judiciaire qu'en dernier recours pour le règlement des différends.

Rythme de vie

Au Canada, une des réalités de la vie, surtout dans les grands centres urbains, est le manque de temps.

Un grand nombre de villes canadiennes s'étendent sur un vaste territoire. Les gens doivent utiliser leur voiture ou le transport en commun pour aller travailler.

Tous ces déplacements demandent du temps. La plupart des Canadiens n'ont pas tout le temps dont ils aimeraient disposer pour voir leurs amis, leur famille et leurs voisins.

Cela a des répercussions sur leur mode de vie. Aux yeux de certains immigrants, les Canadiens semblent moins disposés qu'eux à consacrer du temps à leurs loisirs. Nombreux sont les nouveaux arrivants qui trouvent le mode de vie très différent, surtout s'ils appartiennent à des cultures qui mettent davantage l'accent sur les interactions personnelles et sociales, s'ils viennent de pays où l'on a tendance à marcher plutôt qu'à prendre la voiture, et s'ils ont l'habitude de rendre visite à leurs amis sans prévenir. Le temps est une considération très importante lorsque l'on cherche un endroit où vivre.

Mode d'occupation est le terme utilisé en droit canadien pour décrire les droits juridiques que vous avez sur votre maison.

Au Canada, les trois types de mode d'occupation les plus fréquents sont la **propriété absolue,** la **copropriété** et la **location**.

Propriété

Si vous êtes propriétaire, vous pouvez choisir de vendre votre maison quand bon vous semble.

Les maisons individuelles et les maisons jumelées, les duplex et les maisons de ville sont habituellement des propriétés **absolues.**

Par propriété absolue, on entend qu'une personne (ou deux, s'il s'agit d'une copropriété par les conjoints) a la propriété complète du terrain et de la maison. Il n'y a pas d'espace en copropriété ou en cogestion avec les propriétaires d'autres unités.

Lorsqu'il s'agit de propriété absolue, les propriétaires peuvent faire ce qu'ils veulent de leur propriété, jusqu'à un certain point bien sûr. Ils doivent tout de même se conformer aux règlements municipaux, aux accords de subdivision, aux codes du bâtiment ainsi qu'aux lois fédérales et provinciales, comme celles visant la protection de l'environnement.

Copropriété

Par copropriété, on entend la propriété d'une unité, habituellement dans une tour d'habitation. Il peut également s'agir de maisons de ville ou d'immeubles de faible hauteur.

Si vous avez un logement en copropriété, vous êtes le propriétaire de l'unité que vous habitez et partagez des droits de propriété pour les aires communes de l'immeuble. Par aires communes, on entend les corridors, le terrain autour de l'immeuble et les installations comme la piscine et les locaux sociaux.

Les propriétaires de logement en copropriété assurent ensemble le contrôle des aires communes par le biais d'une association de propriétaires. Cette association prend les décisions concernant l'utilisation et l'entretien des aires communes.

Location

La location vous donne le droit de vivre dans un appartement ou une maison mais non de vendre votre logement.

Il est possible de louer n'importe quel type de logement, mais la plupart des unités offertes en location sont des appartements.

Lorsque vous louez, vous devenez locataire.

La personne ou la compagnie de qui vous louez est le locateur ou le propriétaire-bailleur.

Toutes les provinces ont leurs lois quant aux droits et responsabilités des locataires et des propriétaires-bailleurs.

Il est probable que votre premier lieu de résidence au Canada sera un logement loué. Vous pouvez louer au mois ou pour un an ou deux. Il y a différents types de logement à louer.

Voici les différents types de logement que vous pouvez louer dans la plupart des grandes villes canadiennes et dans de nombreuses petites localités.

Logement coopératif ou coopérative d'habitation

Le logement coopératif est un type de logement subventionné. Les frais de location pour environ la moitié des unités sont établis en fonction du revenu — le locataire paie le loyer que son salaire lui permet. Le loyer des autres unités est fixé au taux du marché ou presque.

Tous les locataires de la coopérative participent à la gestion et à l'entretien de l'immeuble. Vous trouverez probablement la liste des coopératives de votre localité à la bibliothèque. Chaque coopérative a sa propre liste d'attente. Vous devez demander votre place dans une coopérative en particulier pour que votre nom soit inscrit sur la liste d'attente.

Logement à but non lucratif

Il s'agit de logements locatifs construits par un groupe communautaire, religieux ou par une association à but non lucratif. L'objet de ces ensembles est de fournir des logements abordables et non de réaliser des profits.

Comme les gouvernements ne s'occupent pas d'ensembles de logements locatifs, il n'y a pas de liste centrale des unités disponibles. Vous trouverez peut-être la liste des organisations offrant des logements à but non lucratif à la bibliothèque de votre localité.

Logement locatif privé

Il s'agit du type de logement locatif le plus populaire au Canada. Vous payez le loyer à un particulier ou à une compagnie. C'est le marché, l'offre et la demande, qui déterminent le montant du loyer. Il n'y a aucune aide financière de l'administration municipale, provinciale ou fédérale.

Logement social

Les programmes de logements sociaux touchent habituellement des maisons ou des appartements construits par le gouvernement provincial et gérés par la commission locale de logement. Il s'agit le plus souvent d'appartements destinés aux personnes vraiment dans le besoin. Le loyer est fixé en fonction du revenu du locataire, on parle d'un loyer adapté au revenu.

Pour avoir accès à un logement social, il faut être citoyen canadien ou immigrant admis et avoir au moins 16 ans.

Logement partagé

Un logement partagé peut être un appartement ou une maison que vous partagez avec une autre personne ou une autre famille.

Dans une maison de chambres, une maison ou un appartement partagé, les chambres à coucher sont privées. Vous partagez avec les autres locataires la cuisine, la salle de bains et les autres lieux de séjour.

Logement adapté

Le logement adapté est un type de logement partagé. Ce type de logement est conçu et construit pour les personnes ayant des besoins particuliers d'ordre médical, physique ou psychiatrique.

Logement subventionné

Vous payez un loyer inférieur dans un logement subventionné que dans un logement locatif privé.

Les gens qui gèrent des programmes de logements subventionnés n'ont pas à demander des loyers aussi élevés que les propriétaires de logements locatifs privés. Ce type de logement est habituellement destiné aux personnes qui n'ont pas beaucoup d'argent. La municipalité ou un organisme de charité assume une partie des coûts d'exploitation.

Le logement subventionné peut comprendre le logement social, le logement à but non lucratif et le logement coopératif.

La demande est forte pour le logement subventionné car ça coûte moins cher. Il y a souvent une période d'attente qui dans certaines villes peut être de quatre à cinq ans. À la page 28, vous trouverez la liste des commissions du logement. Ils sauront vous préciser les critères d'admissibilité à une maison ou un appartement subventionné, la marche à suivre pour la présentation des demandes et la durée de la période d'attente.

Propriétaire-bailleur

Le propriétaire-bailleur (locateur) est la personne ou la compagnie à qui appartient l'immeuble dans lequel vous vivez. Si l'immeuble est petit, le propriétaire-bailleur sera peut-être la seule personne à s'acquitter des tâches liées à la location. Vous signez le bail avec le propriétaire-bailleur. C'est lui qui est responsable des réparations.

Gestionnaire immobilier

Un gestionnaire immobilier agit au nom du propriétaire-bailleur et assume toutes les responsabilités associées au fonctionnement de l'immeuble. Le gestionnaire immobilier peut embaucher un **concierge** qui s'occupe de la gestion matérielle de l'immeuble. C'est à lui que vous devez vous adresser pour les réparations, à lui que vous devez remettre votre chèque de loyer et avec lui que vous avez en fait le plus de contact.

M121

IMPORTANT NOTE CONCERNING THE FOLLOWING PAGES

THE PAGES WHICH FOLLOW HAVE BEEN FILMED TWICE IN ORDER TO OBTAIN THE BEST REPRODUCTIVE QUALITY

USERS SHOULD CONSULT ALL THE PAGES REPRODUCED ON THE FICHE IN ORDER TO OBTAIN A COMPLETE READING OF THE TEXT.

REMARQUE IMPORTANTE CONCERNANT LES PAGES QUI SUIVENT

LES PAGES SUIVANTES ONT ÉTÉ REPRODUITES EN DOUBLE AFIN D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE REPRODUCTION

LES UTILISATEURS DOIVENT CONSULTER TOUTES LES PAGES REPRODUITES SUR LA FICHE AFIN D'OBTENIR LA LECTURE DU TEXTE INTÉGRAL

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

TROUVER UN ENDROIT À LOUER

Il existe plusieurs moyens de trouver un appartement ou une maison à louer.

L'organisme d'aide aux immigrants qui vous a accueilli à votre arrivée au Canada aura peut-être du personnel à mettre à votre disposition pour vous aider à trouver un endroit où vivre. Ces personnes connaissent bien le marché du logement dans votre ville.

Toute communauté d'importance a sa maison d'accueil. Le personnel de la maison d'accueil saura vous aider à trouver un endroit où vous loger en attendant de trouver un appartement ou une maison.

Vous pouvez également demander l'aide de vos parents et amis.

Cependant, pour trouver l'appartement ou la maison qui saura répondre à vos besoins, vous devrez vous occuper vous-mêmes des recherches.

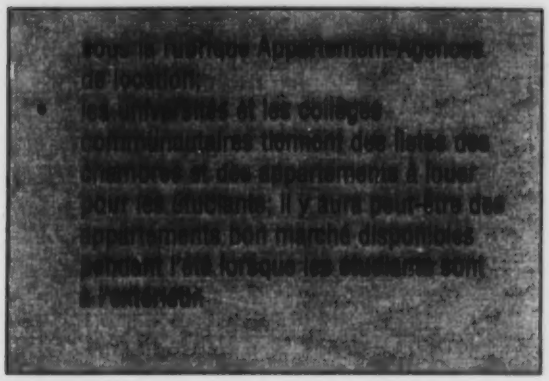
Montrez-vous positif et ne faites pas le difficile. Parfois, les appartements sont plus jolis à l'intérieur qu'à l'extérieur. Parfois, c'est l'inverse. Si vous avez de la difficulté à trouver un lieu où vous installer en permanence, optez pour la location d'une chambre à la semaine ou au mois.

Si vous recourez aux services d'une agence de location, prenez des renseignements sur la réputation de la compagnie auprès du Bureau d'éthique commerciale ou d'un conseiller en établissement. Informez-vous des frais. Les agences de location demandent habituellement de 50 à 100 $. Si l'agence vous garantit un résultat, assurez-vous d'avoir une confirmation écrite de cette garantie. Ne signez jamais quelque chose que vous ne comprenez pas bien; prenez le temps de vérifier les points obscurs et ne signez jamais sous pression.

Les agents immobiliers ne peuvent louer des appartements qu'à partir de leurs listes. Un propriétaire-bailleur demande à un agent immobilier d'inscrire sa propriété sur sa liste. C'est lui et non pas vous qui payez des frais à

Trucs pour trouver les logements à louer :

- demander à des amis ou à des membres de la famille qui demeurent déjà dans la communauté;
- parcourir les petites annonces dans les journaux ethniques, les journaux communautaires, les quotidiens et les hebdomadaires;
- acheter le journal tôt le matin; les appartements trouvent souvent preneurs dès 9 h le matin de la parution de l'annonce;
- consulter les tableaux d'affichage dans les épiceries, les laveries automatiques, les cliniques de santé, les magasins d'occasions, les centres communautaires et les clubs philanthropiques;
- demander de l'aide à l'organisme d'aide aux immigrants ou à l'association culturelle qui vous a accueilli au Canada;
- afficher votre propre annonce demandant un appartement ou une maison à louer dans le secteur qui vous intéresse;
- aller d'un immeuble à l'autre et demander aux concierges s'il y a des appartements libres ou qui se libéreront bientôt; remplir un formulaire de demande pour être inscrit sur la liste d'attente;
- s'informer des appartements et des maisons à louer à la bibliothèque municipale ou à l'école du quartier, surtout si l'on y offre des classes de langue;
- appeler à l'église, à la mosquée, à la synagogue ou à tout autre lieu de culte du quartier — ils ont souvent des programmes pour aider les nouveaux arrivants;
- demander à la bibliothèque ou à des agences communautaires s'il y a un registre des chambres et des appartements à louer et consulter souvent ce registre;
- consulter les Pages jaunes™ pour y trouver des organismes d'aide au logement



l'agent immobilier. Le propriétaire-bailleur doit d'ailleurs payer pour chaque appartement loué par l'agent.

Famille élargie

Si vous avez une famille élargie (vos enfants, parents et proches âgées) il vous sera peut-être difficile de trouver un logis, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, assez grand pour loger toute votre famille.

De façon générale, les familles canadiennes sont des «familles nucléaires» composées d'un couple et de un ou deux enfants. Les grand-parents ne vivent habituellement pas sous le même toit que leurs enfants et leurs petits-enfants. Les appartements sont conçus pour les petites familles canadiennes. Ils ont pour la plupart deux chambres à coucher, peu en comptent trois, et rares sont ceux de quatre ou cinq chambres.

Songez à l'achat de lits superposés (deux lits ou plus, l'un au-dessus de l'autre formant une unité) si vous voulez loger deux enfants dans la même chambre. Avec des lits superposés, chaque enfant a son propre lit et il y a plus d'espace libre dans la chambre. Une solution plus onéreuse consiste à louer deux appartements sur un même étage.

Il est fréquent que les propriétaires-bailleurs établissent une limite quant au nombre de personnes qui peuvent partager un même appartement. Cette limite est établie en fonction des services de l'immeuble — plomberie, ascenseurs, électricité, stationnement — qui sont conçus pour un nombre donné de personnes. Si l'on excède ce nombre, les services sont surchargés.

Si vous avez une famille élargie, envisagez de louer une maison. Elles sont toutefois plus difficiles à trouver et plus dispendieuses qu'un appartement.

Si votre ménage compte des personnes plus âgées, il est important qu'elles puissent s'adonner à des activités dans le voisinage. Vous risquez fort, vous et votre conjoint, d'avoir à trouver du travail tous les deux. Vos enfants iront à l'école, apprendront vite le français et se feront des amis. Un grand nombre de centres communautaires proposent des activités de jour pour les personnes âgées, des classes de cuisine, de langue, des activités physiques etc.

Besoins particuliers

Au Canada, la loi et la pratique font que les immeubles sont faciles d'accès pour les personnes handicapées. Dans les stationnements des centres commerciaux et des supermarchés, des espaces sont réservés aux personnes handicapées. La plupart des immeubles d'appartements et des bâtiments publics sont dotés de rampes d'accès et d'ascenseurs adaptés aux fauteuils roulants.

Des services et des logements spéciaux sont offerts aux personnes souffrant de handicaps physiques ou mentaux. Informez-vous auprès du service d'aide au logement ou d'un organisme communautaire de votre localité.

TROUVER UN ENDROIT À LOUER

Il existe plusieurs moyens de trouver un appartement ou une maison à louer.

L'organisme d'aide aux immigrants qui vous a accueilli à votre arrivée au Canada aura peut-être du personnel à mettre à votre disposition pour vous aider à trouver un endroit où vivre. Ces personnes connaissent bien le marché du logement dans votre ville.

Toute communauté d'importance a sa maison d'accueil. Le personnel de la maison d'accueil saura vous aider à trouver un endroit où vous loger en attendant de trouver un appartement ou une maison.

Vous pouvez également demander l'aide de vos parents et amis.

Cependant, pour trouver l'appartement ou la maison qui saura répondre à vos besoins, vous devrez vous occuper vous-mêmes des recherches.

Montrez-vous positif et ne faites pas le difficile. Parfois, les appartements sont plus jolis à l'intérieur qu'à l'extérieur. Parfois, c'est l'inverse. Si vous avez de la difficulté à trouver un lieu où vous installer en permanence, optez pour la location d'une chambre à la semaine ou au mois.

Si vous recourez aux services d'une agence de location, prenez des renseignements sur la réputation de la compagnie auprès du Bureau d'éthique commerciale ou d'un conseiller en établissement. Informez-vous des frais. Les agences de location demandent habituellement de 50 à 100 $. Si l'agence vous garantit un résultat, assurez-vous d'avoir une confirmation écrite de cette garantie. Ne signez jamais quelque chose que vous ne comprenez pas bien; prenez le temps de vérifier les points obscurs et ne signez jamais sous pression.

Les agents immobiliers ne peuvent louer des appartements qu'à partir de leurs listes. Un propriétaire-bailleur demande à un agent immobilier d'inscrire sa propriété sur sa liste. C'est lui et non pas vous qui payez des frais à

Trucs pour trouver les logements à louer :

- demander à des amis ou à des membres de la famille qui demeurent déjà dans la communauté;
- parcourir les petites annonces dans les journaux ethniques, les journaux communautaires, les quotidiens et les hebdomadaires;
- acheter le journal tôt le matin; les appartements trouvent souvent preneurs dès 9 h le matin de la parution de l'annonce;
- consulter les tableaux d'affichage dans les épiceries, les laveries automatiques, les cliniques de santé, les magasins d'occasions, les centres communautaires et les clubs philanthropiques;
- demander de l'aide à l'organisme d'aide aux immigrants ou à l'association culturelle qui vous a accueilli au Canada;
- afficher votre propre annonce demandant un appartement ou une maison à louer dans le secteur qui vous intéresse;
- aller d'un immeuble à l'autre et demander aux concierges s'il y a des appartements libres ou qui se libéreront bientôt; remplir un formulaire de demande pour être inscrit sur la liste d'attente;
- s'informer des appartements et des maisons à louer à la bibliothèque municipale ou à l'école du quartier, surtout si l'on y offre des classes de langue;
- appeler à l'église, à la mosquée, à la synagogue ou à tout autre lieu de culte du quartier — ls ont souvent des programmes pour aider les nouveaux arrivants;
- demander à la bibliothèque ou à des agences communautaires s'il y a un registre des chambres et des appartements à louer et consulter souvent ce registre;
- consulter les Pages jaunes[MC] pour y trouver des organismes d'aide au logement

sous la rubrique Appartement-Agences de location;

- **les universités et les collèges communautaires tiennent des listes des chambres et des appartements à louer pour les étudiants; il y aura peut-être des appartements bon marché disponibles pendant l'été lorsque les étudiants sont à l'extérieur.**

l'agent immobilier. Le propriétaire-bailleur doit d'ailleurs payer pour chaque appartement loué par l'agent.

Famille élargie

Si vous avez une famille élargie (vos enfants, parents et proches âgées) il vous sera peut-être difficile de trouver un logis, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, assez grand pour loger toute votre famille.

De façon générale, les familles canadiennes sont des «familles nucléaires» composées d'un couple et de un ou deux enfants. Les grand-parents ne vivent habituellement pas sous le même toit que leurs enfants et leurs petits-enfants. Les appartements sont conçus pour les petites familles canadiennes. Ils ont pour la plupart deux chambres à coucher, peu en comptent trois, et rares sont ceux de quatre ou cinq chambres.

Songez à l'achat de lits superposés (deux lits ou plus, l'un au-dessus de l'autre formant une unité) si vous voulez loger deux enfants dans la même chambre. Avec des lits superposés, chaque enfant a son propre lit et il y a plus d'espace libre dans la chambre. Une solution plus onéreuse consiste à louer deux appartements sur un même étage.

Il est fréquent que les propriétaires-bailleurs établissent une limite quant au nombre de personnes qui peuvent partager un même appartement. Cette limite est établie en fonction des services de l'immeuble — plomberie, ascenseurs, électricité, stationnement — qui sont conçus pour un nombre donné de personnes. Si l'on excède ce nombre, les services sont surchargés.

Si vous avez une famille élargie, envisagez de louer une maison. Elles sont toutefois plus difficiles à trouver et plus dispendieuses qu'un appartement.

Si votre ménage compte des personnes plus âgées, il est important qu'elles puissent s'adonner à des activités dans le voisinage. Vous risquez fort, vous et votre conjoint, d'avoir à trouver du travail tous les deux. Vos enfants iront à l'école, apprendront vite le français et se feront des amis. Un grand nombre de centres communautaires proposent des activités de jour pour les personnes âgées, des classes de cuisine, de langue, des activités physiques etc.

Besoins particuliers

Au Canada, la loi et la pratique font que les immeubles sont faciles d'accès pour les personnes handicapées. Dans les stationnements des centres commerciaux et des supermarchés, des espaces sont réservés aux personnes handicapées. La plupart des immeubles d'appartements et des bâtiments publics sont dotés de rampes d'accès et d'ascenseurs adaptés aux fauteuils roulants.

Des services et des logements spéciaux sont offerts aux personnes souffrant de handicaps physiques ou mentaux. Informez-vous auprès du service d'aide au logement ou d'un organisme communautaire de votre localité.

Terminologie utilisée dans les petites annonces «À louer»

Dans les petites annonces, on essaie de donner une description aussi attrayante que possible de l'appartement à louer. Vous y trouverez les termes et abréviations suivantes :

a/c, climatisé — climatisation, probablement centrale, c'est-à-dire qui vient des bouches de chaleur; sinon, il peut s'agir d'unités de climatisation installées dans les fenêtres

app., électros — appareils ménagers. Tous les appartements doivent être dotés d'un réfrigérateur (frigo) et d'une cuisinière. Certains sont également pourvus d'un lave-vaisselle, d'un lave-linge et d'un sèche-linge

appartement — il s'agit d'un logement autonome avec entrée privée dans une maison, un bâtiment de faible hauteur ou une tour d'habitation

bachelorette — dans les journaux anglophones, une très petite garçonnière.

bois franc — planchers de bois franc. Ils sont préférables pour les gens qui souffrent d'allergies

buanderie — l averie automatique disponible. Ce genre de service est habituellement fourni dans les tours d'habitation

câble — câblodistribution — on parle souvent du «câble» — il s'agit du service de télédistribution branché à un câble plutôt qu'à une antenne. Il est possible d'avoir plus de canaux que si la réception est assurée seulement par une antenne. La réception est également meilleure. Dans certains appartements, le «câble» est gratuit. Ce qui veut dire qu'il est inclus dans le prix de votre loyer mensuel

c.c. ou ch. — chambre à coucher, pièce fermée où dormir. Le loyer est déterminé en fonction du nombre de chambres à coucher. Dans certaines provinces, «1/2» signifie qu'il y a une salle de bains dans l'appartement et que vous n'avez pas à la partager avec les autres locataires. Au Québec, on tient compte de toutes les pièces de l'appartement, et non seulement du nombre de chambres. Ainsi, on parle d'un «2 1/2» lorsqu'il s'agit d'une garçonnière, d'un «3 1/2» si c'est un appartement d'une chambre à coucher, d'un «4 1/2», si l'appartement compte deux chambres, d'un «5 1/2», si l'appartement compte trois chambres à coucher, etc. Le séjour et la cuisine compte pour deux pièces. Si le mot chambre est inscrit après le nombre, on parle alors du nombre de chambres à coucher. Dans les autres provinces, un appartement de deux chambres à coucher avec salle de bains est un «2BR» ou 2 «bdrm»

Garage s.s. ou garage int. — stationnement au sous-sol

garçonnière (bachelor) — un appartement composé d'une pièce qui fait office de chambre à coucher et de salle de séjour, avec salle de bains

junior one bedroom — dans les journaux anglophones, plus grand qu'une garçonnière mais plus petit qu'un appartement d'une chambre à coucher. La chambre à coucher est séparée de la cuisine et du séjour

logement — dans les milieux francophones du Canada, un «loyer» est un appartement dans une maison. Vous partagez l'entrée principale avec les autres locataires. Vous pouvez verrouiller votre porte

meublé — signifie un appartement meublé. Un appartement meublé doit comprendre : un ou des lits, une ou des tables, des chaises, des lampes, des rideaux, un réfrigérateur, une cuisinière et les ustensiles de cuisine de base. Les appartements meublés sont souvent plus

chers que les appartements non meublés. Demandez au propriétaire de nettoyer les meubles et les tapis avant d'emménager

NF ou non fumeur — certains propriétaires ne veulent pas louer aux personnes qui fument, surtout s'il s'agit d'appartements partagés

p.c. — pieds carrés. Un appartement de 400 p. c. est petit : un appartement de 2 000 p. c. est très grand. Un mètre carré correspond à de neuf à dix pieds carrés. Pour convertir les pieds carrés en mètres carrés, multipliez par 0,09. Par exemple, un appartement de 2 000 pieds carrés représente 2 000 x 0,09=180 mètres carrés

salle familiale — pièce différente de la salle de séjour, et habituellement réservée au divertissement. Les maisons plus grandes ont des salles familiales. Cette pièce peut être utilisée comme chambre à coucher supplémentaire

Serv. — services. Il s'agit de l'électricité pour les luminaires, la cuisinière, le four à micro-ondes; le gaz, l'huile ou l'électricité pour le chauffage; la câblodistribution; le téléphone et l'eau. C'est vous qui payez les services ou ces derniers sont inclus dans votre loyer. Dans les tours d'habitation, l'électricité, l'eau et le chauffage sont presque toujours inclus dans le loyer. Vous payez un supplément pour le téléphone et la câblodistribution. Dans une maison convertie en deux ou trois appartements, les services s'ajoutent souvent au loyer. Si le prix de l'annonce est suivi du signe «+» (695 $ +), c'est que vous avez à assumer le coût des services. Demandez toujours quels services sont inclus dans votre loyer et lesquels ne le sont pas

Sous-sol, s/sol — appartement dans le sous-sol d'une maison. Comme l'appartement est au-dessous du niveau du sol, il est habituellement moins éclairé qu'un appartement au rez-de-chaussée, mais il est également moins cher. Il est également plus frais l'été. Il faut toutefois se méfier des sous-sols humides ou rempli de moisissure, surtout si vous souffrez de l'asthme ou d'un autre problème respiratoire

studio — même chose qu'une garçonnière

1 stat. — un espace de stationnement compris dans le prix du loyer (2 stat. signifie que vous disposez de deux espaces, et ainsi de suite) Dans le cas des tours d'habitation, les espaces de stationnement sont souvent souterrains. Un espace est attribué à chaque appartement. Le coût de l'espace de stationnement n'est pas nécessairement inclus dans le loyer

w/o (porte de service) — une porte qui mène à un patio ou un balcon, habituellement dans la cuisine

Petites annonces

Vous trouverez dans la section des petites annonces des quotidiens et des hebdomadaires la liste des appartements et des maisons à louer.

Les appartements ont tous leurs particularités, mais certains éléments de base reviennent :

- un endroit où dormir;
- un endroit où préparer les repas et manger;
- une salle de bains, comprenant un lavabo avec eau courante chaude et eau froide, une toilette avec chasse d'eau et un bain ou une cabine de douche;
- une salle de séjour, où vous pouvez lire le journal, regarder la télévision et recevoir vos amis.

Exemples d'annonces «À louer»

Ce que dit l'annonce...

2 ch. meublé, NF, foyer, 5 app., serv. incl.

Ce que cela signifie

Appartement de deux chambres à coucher meublé, pour locataire non fumeur ; l'appartement est pourvu d'un foyer, de cinq appareils; les services sont compris dans le loyer.

Ce que dit l'annonce...

Grand 2 c.c. s/sol, entrée privée, buanderie, foyer, stat., autobus, 1200 $+, pas de chiens

Ce que cela signifie

Grand appartement de deux chambres à coucher dans un sous-sol avec entrée privée, buanderie, foyer, stationnement et proximité des transports en commun. Le loyer est de 1 200 $ par mois et c'est vous qui assumez le coût des services. Le propriétaire ne veut pas de chiens.

Secteur et prix

Règle Numéro Un : Plus le secteur est prestigieux, plus les loyers sont élevés. Il y a toutefois de très bons secteurs, sûrs, avec de nombreux commerces et écoles, où les loyers sont plus abordables.

Le secteur est important. La durée des déplacements est l'un des principaux problèmes que pose la vie en milieu urbain. Il est probable que vous ne trouverez pas un appartement ou une maison à une distance de marche raisonnable de votre lieu de travail ou des commerces. Facilitez-vous les choses dans la mesure du possible. Dans les annonces «À louer», recherchez les mentions «autobus», «près du métro» ou «près du centre commercial».

Marchez dans le secteur qui vous intéresse avec une carte. Vous verrez peut-être une affiche d'appartement à louer dans une fenêtre. Sur la carte, encerclez les boutiques, les arrêts d'autobus et les appartements afin de vous faire une idée des distances entre ces divers points.

Demandez à des amis si le secteur est sûr.

Il se peut que vous ayez à faire preuve de beaucoup de souplesse en ce qui concerne vos conditions de vie. Au Canada, se loger coûte cher et les appartements sont rares dans certaines régions. Faites appel à votre débrouillardise dans vos recherches et dans vos dépenses. Soyez prêt à prendre un appartement dans un secteur ou dans un immeuble qui n'est pas votre premier ni même votre deuxième choix.

Plus vous prolongerez votre séjour au Canada, plus votre situation a des chances de s'améliorer, car vous vous installerez, trouverez du travail, et disposerez de meilleures ressources financières.

Le Service d'analyse du marché de la Société canadienne d'hypothèques et de logement peut vous donner des renseignements précieux sur le marché de la location dans votre communauté. Voir le Service d'analyse du marché de la SCHL, page 32.

Coûts de location

C'est en faisant le tour du marché et en comparant les prix que vous saurez si le loyer de l'appartement qui vous intéresse est abordable. Dans les bons secteurs, les loyers seront plus élevés, même si l'appartement n'est pas dans un très bon état.

Les éléments inclus dans le loyer diffèrent d'une province à l'autre. Par exemple, en Nouvelle-Écosse, l'électricité (hydro) et le chauffage, qui est dispendieux s'il s'agit de chauffage électrique, ne sont habituellement pas inclus dans le loyer. En Ontario, dans la plupart des tours d'habitation, tous les services sont inclus, sauf le stationnement, le téléphone et la câblodistribution.

Parfois, vous devez tenir compte d'autres éléments qui entraînent des dépenses supplémentaires pour vous au bout du compte.

Lorsque vous calculez les coûts associés à un appartement, il vous faut établir le coût total. Par exemple, un appartement de 800 $ comprendra peut-être tous les services, la câblodistribution et le stationnement, alors qu'un appartement similaire à 600 $ n'inclura aucun de ces services. Si le coût des services, de la câblodistribution et du stationnement est inclus, l'appartement dont le loyer est plus élevé est peut-être un meilleur choix.

Les appartements comprennent toujours au moins un réfrigérateur et une cuisinière. La plupart des propriétaires n'ont aucune objection à ce que vous ayez un four à micro-ondes. Peu de propriétaires vous permettent d'avoir un lave-vaisselle, un lave-linge, un sèche-linge et un climatiseur. Les tours d'habitation sont habituellement climatisées et dotées d'une laverie libre-service (buanderie).

Lorsque vous louez une maison, vous devez habituellement fournir vos propres électroménagers. C'est également vous qui devez tondre la pelouse, entretenir le jardin et déneiger l'hiver. C'est habituellement le propriétaire qui vous fournit la tondeuse à gazon et les autres outils nécessaires.

Certains propriétaires offrent des promotions. Assurez-vous de bien comprendre ce qu'ils vous offrent. Par exemple, le rabais peut très bien ne s'appliquer qu'à la première année de location. Le propriétaire peut alors vous imposer une augmentation substantielle du loyer l'année suivante. Même dans les provinces où des contrôles sont exercés sur les loyers, c'est tout à fait légal.

Si le propriétaire vous offre un rabais, c'est qu'il a une bonne raison de le faire. Habituellement, c'est parce que les appartements ne se louent pas très vite. Assurez-vous qu'il s'agit vraiment d'un rabais. Vérifiez le loyer des autres appartements du secteur et découvrez la raison pour laquelle on vous propose un prix inférieur avant de prendre une décision. Posez des questions sur ces rabais lorsque vous désirez louer un appartement.

Communication avec le propriétaire-bailleur

Avant de commencer à chercher des appartements, décidez du loyer que vous pouvez vous permettre, du nombre de pièces dont vous avez besoin et du secteur où vous aimeriez vivre.

Une fois que vous aurez encerclé toutes les annonces qui vous semblent intéressantes, commencez vos téléphones. Si vous n'êtes pas à l'aise au téléphone à cause de la barrière linguistique, demandez l'aide d'un ami, d'un agent d'établissement ou d'un interprète de l'association communautaire.

Comme les enfants apprennent très rapidement une nouvelle langue, vous pouvez demander à l'un de vos aînés d'agir comme interprète.

Souvent, lorsque vous appelez un propriétaire-bailleur ou un concierge, vous devrez laisser un message à un répondeur. Parlez distinctement et lentement, dites que vous appelez pour l'annonce ou que vous cherchez un appartement. Donnez votre numéro de téléphone. Si vous ne disposez pas d'un endroit permanent, demandez à votre agence d'aide aux immigrants s'il n'y a pas un service de messagerie que vous pouvez utiliser.

Une fois que vous avez réussi à joindre la personne chargée de la location de l'appartement, demandez les renseignements suivants :

- l'adresse;
- le nombre de chambres à coucher;
- le nombre de personnes qui peut y habiter;
- le montant du loyer;
- les services inclus dans le loyer;
- si les services ne sont pas inclus, le montant mensuel qu'il faut prévoir pour les services;
- si le loyer comprend l'espace de stationnement;
- si le propriétaire-bailleur veut que vous lui payiez le premier et le dernier mois de loyer lorsque vous convenez de louer un appartement;
- s'il y a un dispositif de sécurité entre l'appartement et l'entrée principale;
- si l'immeuble est pourvu ou non d'un ascenseur
- l'étage où se trouve l'appartement;
- quand vous pouvez visiter l'appartement.

Rencontre du propriétaire-bailleur et visite de l'appartement

En appelant, vous pourrez dans un premier temps éliminer les appartements qui ne vous conviennent pas. Demandez au propriétaire de vous faire visiter l'appartement. Si l'appartement est occupé et que vous ne pouvez le visiter, demandez à voir une unité similaire.

Il est très important de visiter les appartements qui semblent vous convenir avant de décider de les louer. Si l'un de vos amis parle bien le français et connaît la marche à suivre pour louer un appartement, demandez-lui de vous accompagner.

Si vous êtes marié, allez visiter en compagnie de votre conjoint. Si vous avez des enfants, prenez un ou deux aînés avec vous. Les jeunes enfants ont des comportements souvent imprévisibles et seront probablement plus heureux avec leurs amis ou les autres membres de la famille. Essayez de ne pas indisposer le concierge en amenant trop de monde pour visiter.

Dans la plupart des provinces, il est illégal de refuser de louer un appartement à des familles ayant des enfants. Mais si vous avez plusieurs enfants, autant mettre les chances de votre côté.

Ce qui importe pour le propriétaire, c'est d'avoir des locataires responsables qui paient leur loyer. Vous devez convaincre le propriétaire que vous êtes exactement ce genre de personne. Si possible, donnez le nom d'un travailleur communautaire avec lequel vous avez eu des contacts. Le propriétaire, voyant que vous êtes associé à une organisation stable, sera rassuré quant à votre sens des responsabilités.

Les Canadiens s'attendent à ce que les gens arrivent à l'heure à l'école, au travail et à leurs rendez-vous. Lorsque vous prenez un rendez-vous pour visiter un appartement, assurez-vous de vous présenter à l'heure convenue. Si vous prévoyez être en retard, appelez pour expliquer le motif de votre retard et précisez votre heure d'arrivée.

L'apparence physique et la propreté sont importants pour les Canadiens et les influencent dans l'opinion qu'ils se font des gens.

Se chercher un appartement est une expérience frustrante. Montrez-vous aimable et courtois, même si vous êtes frustré. C'est très important. Si le propriétaire n'a rien qui vous convient, il vous recommandera peut-être quelqu'un susceptible de vous aider. Demandez-lui s'il a entendu parler d'autres appartements libres qui pourraient vous convenir.

Vérification de l'appartement

Lorsque vous visitez un appartement

- vérifiez si la porte principale se verrouille bien;
- assurez-vous que la cuisine est pourvue d'un évier, d'un comptoir, de tablettes ou d'armoires, d'un réfrigérateur, d'une cuisinière, et de luminaires;
- mettez en marche les ronds et le four de la cuisinière et ouvrez la porte du réfrigérateur et du congélateur pour vous assurer du bon fonctionnement de ces appareils;

- ouvrez le robinet pour vous assurer qu'il y a bien de l'eau chande;
- activez la chasse d'eau de la toilette pour en vérifier le fonctionnement;
- assurez-vous qu'il y a une cabine de douche ou une baignoire;
- assurez-vous qu'il y a une cabine de douche ou une baignoire;
- assurez-vous de disposer de suffisamment d'espaces de rangement pour vos vêtements;
- informez-vous du fonctionnement du système de chauffage, et demandez si ce sera suffisant pour l'hiver. Parfois, surtout dans les appartements qui se trouvent dans des sous-sols où les tuyaux de chauffage n'ont pas été bien adaptés, vous aurez besoin de radiateurs indépendants. Ceux-ci sont dispendieux et leur utilisation peut vous coûter très cher;
- informez-vous de la marche à suivre pour les réparations et des coûts des services. Par exemple, si vous payez le chauffage, demandez combien vous devez vous attendre à payer en frais de chauffage pour l'hiver.

L'aménagement des appartements au Canada est peut-être très différent de ce à quoi vous êtes habitué. Les Canadiens accordent moins d'importance à l'espace communautaire et plus d'importance à l'espace privé, individuel. Vous trouverez peut-être que les appartements canadiens comptent un plus grand nombre de pièces, mais constaterez également que celles-ci sont de dimension plus restreinte. De cette manière, chaque personne a son espace privé ou une chambre à coucher à elle seule.

Dans un immeuble d'appartements, il y a plusieurs espaces communautaires que vous partagez avec les autres locataires, comme la laverie ou la piscine. Certains immeubles ont même un salle que les locataires peuvent réserver pour lesurs rencontres sociales. Par contre, les autres aires communes comme les corridors et les entrées ne sont pas destinées à un usage prolongé.

Prenez un calepin avec vous pour noter les points importants. Cela vous aidera à comparer les appartements.

N'oubliez pas, vous n'avez pas à vous sentir obligé de prendre un appartement immédiatement. Visitez-en plusieurs. Pour trouver un appartement qui vous convienne, vous devez y consacrer du temps et de l'énergie. Choisissez un appartement qui vous convienne à vous et aux autres membres de votre famille dès le départ afin de ne pas avoir à déménager avant d'en avoir vraiment envie.

RELATIONS ENTRE LE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

Chaque province a ses lois touchant la location ainsi que les droits et responsabilités des propriétaires et des locataires.

Il y a toutefois des règles générales qui s'appliquent à la plupart des provinces. Communiquez avec votre régie du loyer afin de connaître les règles exactes. Voir *Pour obtenir des conseils sur les questions liées aux relations propriétaire-locataire*, page 28)

- Le propriétaire demandera un dépôt de garantie pour le cas où vous causeriez des dommages à l'appartement. On parle de dommage lorsqu'il ne s'agit pas de bris causés par l'usure normale. Dans un tel cas, c'est le propriétaire qui est responsable des réparations.
  - Dans certaines provinces, les propriétaires peuvent demander le premier et le dernier mois de loyer avant même que vous n'emménagiez. C'est le loyer du dernier mois qui constitue le dépôt de garantie.
  - Dans d'autres provinces, le dépôt de garantie ne doit pas représenter plus de la moitié d'un mois de loyer.
- Dressez la liste des réparations nécessaires avant d'emménager et examinez cette liste avec le propriétaire; demandez une promesse écrite attestant que les réparations seront effectuées avant votre arrivée.
- Demandez toujours un reçu lorsque vous payez le propriétaire.
- Si l'on vous demande de signer un document et que vous ne savez pas de quoi il s'agit, ne signez pas. Assurez-vous toujours de bien comprendre ce que vous signez.
- Obtenez tout par écrit.
- Le propriétaire peut vous demander des lettres de référence.
- Le propriétaire a le droit de procéder à une vérification de solvabilité afin de déterminer si vous êtes apte à payer le loyer.
- Les propriétaires ne peuvent refuser de vous louer un appartement parce que vous recevez de l'aide sociale — du moment que le montant que vous recevez est suffisant pour payer le loyer.
- Les propriétaires n'ont pas le droit de poser des questions personnelles, de vous demander par exemple depuis combien de temps vous êtes au Canada, si des parents vous visiteront ou si vous avez l'intention d'avoir des (d'autres) enfants. Dans la plupart des provinces, un propriétaire ne peut refuser de vous louer un appartement parce que des enfants vivent avec vous.
- Il est légal que le propriétaire d'un immeuble pour personnes âgées refuse de vous louer un appartement si des enfants vivent avec vous.
- Le propriétaire ne peut vous demander un «pas-de-porte». Il ne peut vous demander autre chose que le loyer du premier et du dernier mois.
- On ne peut vous demander d'assumer des frais supplémentaires, par exemple :
  - assumer les frais des travaux de peinture;
  - assumer l'achat du réfrigérateur et de la cuisinière (s'ils ne sont pas fournis avec l'appartement, il sera peut-être préférable que vous achetiez vos propres électroménagers, que vous pourrez emporter avec vous à la fin du bail);
  - assumer les frais de nettoyage des tapis;
  - Payer pour obtenir l'appartement lorsqu'il y a une liste d'attente (on parle alors de «pas-de-porte»).

Signature d'un bail

Vous avez finalement trouvé un appartement qui vous convient à vous et à votre famille.

Il vous reste encore une chose à faire — signer un bail.

Un bail est un accord légal entre vous et le propriétaire. Y sont précisés vos droits et responsabilités ainsi que ceux du propriétaire. Y sont également consignées les règles sur lesquelles vous vous êtes entendus vous et le propriétaire.

Un bail réduit les risques de malentendus et de désaccords. Si des problèmes surviennent, le bail vous aidera à les résoudre.

De nombreuses provinces ont une formule de bail ordinaire. Il s'agit d'un document imprimé d'une page ou deux. Un espace est prévu pour l'ajout de certains éléments, mais tout ajout doit être conforme à la loi provinciale régissant les accords entre propriétaires et locataires.

Un bail vous protège, vous et le propriétaire. Assurez-vous que vos droits y sont respectés. La régie du loyer de votre localité peut vous dire ce que le propriétaire est en droit de mettre dans le bail. Cherchez dans le bail les points qui pourraient être illégaux, les restrictions sur les visites par exemple.

Ne signez pas tant et aussi longtemps que vous n'êtes pas certain d'avoir bien compris.

Lisez **tous les mots** attentivement, surtout s'il y a eu ajout ou retrait de certains éléments dans le bail. Si le propriétaire convient verbalement d'apporter des modifications au bail, demandez-lui de les mettre par écrit dans le bail. Si le propriétaire convient d'effectuer des réparations, demandez-lui de dresser la liste des réparations dans le bail.

Prenez tout votre temps, même si vous craignez que le propriétaire ne s'impatiente et décide de ne pas vous louer l'appartement. Un bail vous lie juridiquement. Si vous faites trop vite, vous pourriez le regretter plus tard. Si vous ne comprenez pas un point, parlez-en à quelqu'un qui saura vous l'expliquer.

D'ordinaire, un bail est d'une durée de 12 mois. On ne peut vous obliger à signer un bail pour une période plus longue. Parfois, lorsqu'il est difficile de trouver des appartements, le propriétaire peut vous demander de signer un bail d'une plus longue durée. Ce n'est pas une pratique illégale, mais assurez-vous d'avoir bien compris le libellé du bail et prenez note de la durée du bail. Ne signez que si l'appartement et le bail font votre affaire et que si vous êtes certain de pouvoir respecter votre partie de l'accord.

À la fin du bail, vous n'avez pas à en signer un nouveau. Vous pouvez continuer de louer votre appartement sur une base mensuelle. Un grand nombre de gens le font. Le bail signé au départ est toujours exécutoire, mais plutôt que d'être lié jusqu'à la fin de la période de location, vous pouvez alors déménager en ne donnant qu'un préavis de deux mois.

Le montant du loyer est précisé dans le bail, de même que ce qui est compris dans le loyer (services, stationnement, câblodistribution, etc.). On y précise également si le loyer sera augmenté et à partir de quelle date.

En Ontario, par exemple, il y a une date anniversaire pour les appartements. Ce jour-là, le propriétaire peut décider d'augmenter le loyer, que vous ayez habité dans l'appartement un mois ou 11 mois. Il doit toutefois vous aviser de l'augmentation au moins 90 jours à l'avance.

En Colombie-Britannique, un propriétaire ne peut augmenter le loyer pendant les douze mois suivant la signature du bail. À l'expiration du bail, il peut alors augmenter le loyer. Il doit vous avertir de la hausse trois mois à l'avance.

Informez-vous des directives en vigueur dans votre province, en téléphonant au numéro d'assistance téléphonique de la régie du loyer de votre localité.

Vous trouverez la liste des lignes d'assistance téléphonique à la page 28.

Gardez votre bail dans un endroit sûr.

Trouver un garant ou un cosignataire

Dans certaines provinces, tout particulièrement en Ontario, si vous n'avez pas d'emploi vous aurez besoin d'un garant ou d'un cosignataire pour votre bail. En apposant sa signature sur le bail, le garant se déclare responsable du loyer et du bail si vous décidez de quitter la ville ou le pays.

Cette exigence constitue un problème pour les nouveaux arrivants. À votre arrivée, il est fort possible que vous n'ayez pas de travail. Il est également possible que vous ne connaissiez personne qui puisse agir comme cosignataire pour le bail.

Même si vous arrivez au Canada avec un gros montant d'argent, vous pourrez quand même avoir des problèmes. Si vous avez beaucoup d'argent, vous pourrez toujours montrer votre livret de banque au propriétaire, mais rappelez-vous qu'il est contraire à la loi d'exiger plus que le premier et le dernier mois de loyer. Certains propriétaires essaieront quand même d'obtenir le loyer d'une année complète.

Un grand nombre de nouveaux arrivants se tournent vers un organisme communautaire. Avec un peu de chance, quelqu'un de cet organisme acceptera d'agir comme cosignataire du bail. Souvent toutefois, les gens hésitent à se porter garant pour quelqu'un.

Comme il est illégal de faire de la discrimination contre quelqu'un qui reçoit de l'aide sociale, vous pourriez présenter au propriétaire une copie des prestations familiales que vous recevez. Vous lui prouverez ainsi que vous recevez de l'argent tous les mois. Vous continuerez de recevoir ces prestations aussi longtemps que vous y serez admissible. Cela suffira peut-être à convaincre le propriétaire que vous êtes en mesure de payer votre loyer. L'agent chargé du traitement des cas ne peut être cosignataire.

Partage d'un appartement

Il arrive souvent que deux voire même trois personnes célibataires partagent un appartement. Ils décident entre eux du partage de l'espace et on l'usage commun de la cuisine et de la salle de bains.

Chaque personne est légalement responsable du loyer au complet. Ainsi, si une personne déménage avant la fin du bail, la personne qui reste doit assumer le loyer au complet. Si vous partagez un appartement, entendez-vous pour que le locataire qui déménage continue de payer sa part ou trouve un autre locataire pour le remplacer.

Sous-location

Il arrive que la situation change, surtout si vous êtes une personne nouvellement arrivée au pays. Vous pouvez trouver du travail dans une autre ville ou un parent peut acheter une maison et vous inviter à la partager avec lui.

Si les 12 premiers mois de votre bail ne sont pas encore échus, vous devez trouver quelqu'un pour reprendre votre bail. On parle alors de *sous-location*.

Il est légal de sous-louer un appartement. Le propriétaire doit approuver votre choix de sous-locataire, mais ne peut sans motif raisonnable vous refuser la permission de sous-louer. La loi ne permet pas au propriétaire de vous demander de l'argent parce que vous sous-louez votre appartement.

Si le propriétaire trouve un nouveau locataire et vous permet de casser le bail, vous devrez peut-être payer pour l'annonce de location. Le propriétaire doit également vous laisser la chance de trouver quelqu'un pour louer l'appartement. Si votre propriétaire et vous-même n'arrivez à trouver personne, c'est vous qui êtes responsable de toute perte de loyer.

Vous pouvez *céder* l'appartement si vous ne voulez pas être responsable du locataire qui a sous-loué votre appartement. Une cession est une formule légale. Vous cédez ainsi vos droits et responsabilités au nouveau locataire. Vous devez avoir la permission du propriétaire pour céder votre appartement.

Jour de l'emménagement

Le jour de l'emménagement, vérifiez l'appartement. Prenez bonne note de tous les dommages, trous dans les tapis ou les portes, ou taches d'humidité. Assurez-vous que les prises de courant et les interrupteurs sont munis de plaques. C'est une bonne idée de prendre en photo les dommages constatés.

Demandez au concierge ou au propriétaire de vous montrer le mode de fonctionnement des électroménagers. Certaines cuisinières sont pourvues de minuteries compliquées. Demandez les manuels d'instruction. C'est le propriétaire qui est responsable de la réparation du réfrigérateur et de la cuisinière.

Passez en revue les règles applicables à l'immeuble d'appartements avec le concierge. Dans une coopérative d'habitation, on s'attend à ce que vous participiez aux travaux d'entretien. Le directeur de la coopérative peut vous dire ce en quoi consistent votre travail et vos responsabilités.

Obtenez les règles et les instructions pour le courrier, le fonctionnement de l'interphone, le traitement des déchets, le recyclage, la laverie et les espaces de stationnement pour les locataires et les visiteurs.

Paiement du loyer

On paie habituellement le loyer le premier du mois. Certains propriétaires vous demanderont peut-être une série de chèques postdatés. Un chèque postdaté est un chèque remis à quelqu'un à une date antérieure à celle inscrite sur le chèque. Celui-ci ne peut être encaissé avant la date qui y est inscrite. Il est fréquent que l'on remette au propriétaire une série de chèques datés du premier de chaque mois pour toute la durée du bail.

Si vous payez votre loyer comptant, n'oubliez pas de demander un reçu établi au montant du loyer.

Vous pouvez également payer votre loyer avec un chèque certifié. Un chèque certifié est un chèque dont l'encaissement est garanti par la banque. Si la banque peut offrir cette garantie, c'est qu'elle retire l'argent de votre compte au moment où elle certifie le chèque. Un grand nombre de propriétaires veulent un chèque certifié pour le premier et le dernier mois de loyer. Les banques demandent des frais de service pour les chèques certifiés.

Paiement des services

Vous recevez les factures des services publics par la poste. La facture fait état de la date limite pour le paiement.

Si vous ne payez pas une facture en temps opportun, on vous demandera de l'intérêt. Si vous négligez de payer à plusieurs reprises, il se peut que l'on vous coupe ce service public.

Certaines personnes paient automatiquement leurs factures de services publics à même leur compte-chèques à la banque. Il est facile de prendre les dispositions pour le paiement automatique avec votre banque et le service public.

Vous avez signé votre bail. Vous avez payé votre premier et votre dernier mois de loyer. Vous avez remis vos chèques postdatés pour toute la durée du bail. Vous avez pris les dispositions nécessaires auprès de votre banque et des services publics pour le paiement automatique de vos factures. Vous avez emménagé.

Maintenant, cet appartement ou cette maison est votre chez vous — un endroit bien à vous.

Il y a des choses à faire pour assurer le bon fonctionnement d'une maison. Il existe de nombreux appareils et gadgets pour vous en faciliter l'entretien :

- **boîtes postales** — dans les grands immeubles, il y a des rangées de boîtes postales près de l'entrée, vous pouvez donc prendre votre courrier en arrivant. Ces boîtes sont numérotées de manière à ce que le facteur sache où déposer le courrier. Le propriétaire vous donnera la clé de votre boîte postale;

  - **si vous recevez du courrier qui ne vous est pas adressé** — si vous demeurez dans un grand immeuble, dites-le au concierge. Si vous demeurez dans un petit immeuble, dites-le au bureau de Postes Canada de votre localité. Le courrier est probablement adressé au locataire antérieur, qui a négligé de demander à Postes Canada de réacheminer son courrier à sa nouvelle adresse;

- **chutes à déchets** — les grands immeubles d'appartements ont des chutes à déchets à chaque étage. Vous n'avez qu'à mettre vos déchets dans un sac et à jeter celui-ci dans la chute. Dans les plus petits immeubles et dans les maisons divisées en appartements, vous devrez probablement porter vos sacs de déchets à un lieu central de collecte des déchets;

- **clés** — le jour où vous emménagez, on vous remet des clés dont vous êtes responsable. N'en remettez pas des copies à des personnes qui ne vivent pas avec vous. Si un de vos amis vient s'occuper de votre appartement en votre absence, prêtez-lui vos clés mais demandez-lui de vous les rendre. Vous pouvez en faire des copies pour votre usage personnel que vous conserverez dans un endroit sûr et dont vous vous servirez en cas d'urgence;

- **climatiseurs** — dans de nombreuses régions du Canada, les étés sont souvent chauds et humides. Les climatiseurs rendent votre demeure fraîche et confortable. Ils consomment beaucoup d'électricité, il faut donc les utiliser seulement au besoin et à intensité faible ou moyenne. Lorsque vous faites fonctionner le climatiseur, vous devez fermer toutes les fenêtres, sinon c'est l'extérieur que vous allez rafraîchir et à vos frais;

- **cuisinières** — au Canada, les cuisinières sont habituellement dotées de quatre ronds à cuire. Certains ronds peuvent fonctionner à une plus forte intensité que d'autres. La minuterie de la cuisinière vous permet de mettre le four en marche pour cuire un repas en votre absence. Si l'heure est mal réglée, le four ne se mettra pas en marche ou encore il le fera au mauvais moment. Assurez-vous de bien comprendre le fonctionnement de la minuterie avant d'essayer de l'utiliser;

  Si vous cuisinez à des températures élevées avec un wok, vous risquez d'endommager l'émail de la cuisinière. Le propriétaire peut vous tenir responsable des dommages ainsi causés. Une solution consiste à utiliser un wok électrique, qui vous permet de cuire à de fortes températures sans endommager la cuisinière.

- **déshumidificateurs et humidificateurs** — en été, un déshumidificateur permet de retirer l'humidité de l'air. C'est tout particulièrement important dans un sous-sol. L'hiver, un humidificateur permet d'ajouter de l'humidité

dans l'air. Vous pouvez augmenter le niveau d'humidité en mettant des contenants d'eau dans la pièce. Dans un immeuble étanche à l'air, ce n'est pas une bonne idée de suspendre le linge dans la maison pour le faire sécher, à moins que vous n'ouvriez la fenêtre, car il y a risque de moisissure. Il est préférable d'utiliser le sèche-linge de l'immeuble ou d'une laverie automatique à proximité;

- **détecteurs de fumée** — ils émettent un bruit strident lorsqu'ils détectent la présence de fumée. Ils sont habituellement placés au point le plus élevé de la maison ou de l'appartement, près de la cuisine et dans les cages d'escalier. Ils vous préviennent lorsqu'il y a risque d'incendie; parfois la fumée dégagée par la cuisson d'aliments ou la buée de la douche suffisent à déclencher le détecteur. La plupart des détecteurs de fumée fonctionnent à pile; un signal sonore vous avertit lorsqu'il est temps de changer la pile;

- **foyers** — ne vous servez pas du foyer à moins d'en avoir bien compris le fonctionnement;

- **hotte de cuisine** — se trouve au-dessus de la cuisinière, elle permet d'éliminer la fumée dégagée par la cuisson et les odeurs grâce à des filtres ou à des conduits qui les mènent à l'extérieur;

- **interphone** — il s'agit d'un dispositif de sécurité dont vos visiteurs se servent pour appeler à votre appartement et qui vous permet de leur ouvrir en actionnant une commande électronique. Il existe différents types de systèmes : certains sont reliés au téléphone. Le propriétaire vous en expliquera le fonctionnement;

- **lave-linge et sèche-linge libre service** — il n'y a pas d'inscriptions standardisées pour les lave-linge et sèche-linge, il vous faut donc lire attentivement les cadrans. Les lave-linge sont généralement pourvus de deux cadrans, l'un pour la température de l'eau pour les cycles de lavage et de rinçage (chaude, tiède, froide) et l'autre pour la vitesse du cycle d'essorage (délicat, rapide). Les sèche-linge doivent également être réglés; les vêtements sèchent plus rapidement lorsque vous enlevez souvent la charpie du sèche-linge;

- **programmes de recyclage** — un grand nombre de villes et de localités recyclent certains types de déchets. On vous remet un bac de recyclage en plastique, souvent appelé Bac bleu, et les instructions applicables. Habituellement, on se sert de la boîte pour les contenants vides de plastique et de verre. Les journaux et le carton sont placés en paquets à part. Demandez au propriétaire ou au concierge de vous expliquer ce que vous pouvez mettre dans le bac de recyclage et de vous indiquer où le placer pour la cueillette;

- **radiateurs indépendants** — certains appartements sont dotés de radiateurs indépendants, qui sont en fait des unités électriques que vous branchez dans les prises murales. Ils sont énergivores et très coûteux à faire fonctionner. Parfois, les radiateurs indépendants fonctionnent à l'eau chaude, ce qui peut être dangereux si les tuyaux gèlent parce que les fenêtres sont ouvertes. Ces dispositifs peuvent également être dangereux pour les enfants laissés sans surveillance. Demandez au concierge de vous expliquer le fonctionnement de votre radiateur indépendant;

- **rideaux de douche** — on le glisse à l'intérieur de la baignoire lorsque l'on prend une douche. Ainsi, l'eau ne ruisselle pas sur le plancher et l'on prévient les fuites.

- **robinets** — le robinet pour l'eau froide est habituellement à droite, et le robinet pour l'eau chaude à gauche. Certains robinets sont marqués d'un C pour " Cold " (en français, d'un F pour «Froid») et d'un H pour " hot " (en français, d'un C pour «chaud»). D'autres robinets sont marqués d'une couleur (rouge pour chaud; bleu pour froid);

- **thermostats** — un dispositif de contrôle pour ajuster la température de l'air ambiant. Les thermostats permettent de maintenir le

chauffage et la climatisation à une température constante. Votre appartement devrait normalement être doté d'un thermostat. Si votre appartement est trop chaud en hiver, baissez le thermostat au lieu d'ouvrir les fenêtres, vous éviterez ainsi le gaspillage d'énergie. Si le contrôle de la température est central, appelez le concierge pour qu'il rajuste la température de votre appartement;

- **ventilateurs de salle de bains** — permettent d'enlever l'humidité causée par la vapeur dégagée par les douches d'eau chaude; habituellement contrôlés par un bouton de l'interrupteur d'éclairage.

Réparations

Le propriétaire doit faire en sorte que l'immeuble soit sûr et habitable. Il est responsable du bon fonctionnement du chauffage, de la plomberie, de l'électricité, des serrures, des murs, des planchers, des plafonds, des portes et des sorties de secours, des interphones et des ascenseurs. Le propriétaire est également responsable de ce qui est inclus dans l'appartement et compris dans le loyer, comme le réfrigérateur et la cuisinière, les installations de lavage, les meubles (s'il s'agit d'un appartement meublé), les remises et les garages.

Présentez vos demandes de réparations au propriétaire **par écrit. Gardez une copie de votre lettre**. Si vous devez présenter votre demande une deuxième fois, écrivez une deuxième lettre et gardez-en également une copie. S'il continue de tarder, envoyez-lui une lettre lui demandant de régler le problème. Vous ne pouvez refuser de payer le loyer à moins d'avoir été autorisé à le faire par un **arbitre**. Vérifiez auprès de la régie du loyer pour en savoir plus long sur le recours aux arbitres.

Si le propriétaire ne tient aucun compte de vos lettres, appelez l'inspecteur des bâtiments du service des travaux publics ou de la construction de votre ville ou de votre localité. L'inspecteur des bâtiments est un fonctionnaire de la ville où de la municipalité où vous demeurez. Il répondra aux appels portant sur les conditions de vie dangereuses. Si vous avez demandé au propriétaire de réparer certaines choses sans succès, vous pouvez envisager d'appeler l'inspecteur des bâtiments.

Gardez toujours copie de la correspondance échangée avec votre propriétaire. Vous aurez peut-être à les présenter comme preuves lorsque vous déménagerez et voudrez récupérer votre dépôt de garantie (selon la pratique établie dans la province).

Déménagement

Si vous voulez déménager, vous devez donner un préavis écrit d'au moins un mois (deux mois dans certaines provinces) à votre propriétaire. Vous devez lui remettre le préavis avant le premier jour du mois de votre déménagement. Essayez de lui remettre le préavis en mains propres, vous serez ainsi assuré qu'il l'a bien reçu.

Si vous ne donnez pas un préavis adéquat, ou si vous cassez le bail et que le propriétaire ne peut trouver un autre locataire, vous êtes responsable du loyer pour le reste de la durée du bail. Voilà pourquoi il vous faut lire votre bail attentivement avant de le signer, au cas où la durée du bail serait indûment longue.

Discutez de votre déménagement prochain avec le propriétaire ou le concierge si votre bail n'est pas terminé. Le propriétaire vous aidera peut-être à trouver un autre locataire. Autrement, vous devrez sous-louer, c'est-à-dire trouver vous-même un autre locataire pour vous remplacer (voir la page 23 pour en savoir plus long sur la sous-location). Lorsque vous sous-louez, vous devez obtenir l'approbation du propriétaire — sinon, vous pourriez être tenu responsable du non-paiement du loyer si le nouveau locataire ne paie pas.

Il arrive qu'un propriétaire n'effectue pas les réparations et que l'état de l'appartement oblige les locataires à déménager. Même si le propriétaire n'a pas fait les réparations nécessaires, il est mieux de donner un préavis de votre départ. Si l'arbitre n'appuie pas les raisons avancées pour justifier votre départ, vous pourriez avoir à débourser un mois supplémentaire de loyer.

Lorsque vous déménagez, vous devez nettoyer l'appartement et réparer tous les dommages dont vous êtes responsable. Faites une note écrite sur l'état de l'appartement lorsque vous le quittez. Si possible, photographiez l'appartement. Le propriétaire doit vous remettre le montant total du dépôt de garantie à moins que vous ne lui deviez un loyer ou ayez endommagé l'appartement.

Si le propriétaire ne veut pas vous remettre votre dépôt de garantie, vous avez un recours. Conservez une copie de votre bail, le reçu du dépôt de garantie, le préavis remis à votre propriétaire et toute autre correspondance portant sur le dépôt de garantie. C'est important si vous devez établir le bien-fondé de votre requête. Communiquez avec la régie du loyer de votre localité. (Voir Pour obtenir des conseils sur les questions liées aux relations propriétaire-locataire, page 28)

Vos droits et responsabilités

Les locataires disposent de garanties juridiques. Celles-ci protègent les locataires contre tout traitement injuste. Pour faire valoir vos droits, vous pouvez vous joindre à une association de locataires. Ce genre d'association tient des réunions régulières au cours desquelles les locataires discutent de leurs problèmes et trouvent des moyens d'améliorer la vie communautaire dans l'immeuble d'appartements.

C'est le nombre qui fait la force et une association de locataires a plus de poids que les locataires pris isolément.

Cherchez le numéro de la ligne d'assistance aux locataires de votre localité dans l'annuaire téléphonique si vous avez des questions.

Délogement

Si votre propriétaire exige que vous déménagiez, il s'agit alors d'un délogement.

Le propriétaire peut vous déloger :

- si vous n'avez pas payé votre loyer, ou mettez toujours du retard à payer;
- s'il a reçu des plaintes au sujet de votre comportement, surtout si vous avez causé des dommages à l'immeuble ou dérangé d'autres locataires. Dans un tel cas, vous avez dix jours pour en appeler de la décision, ou un mois pour déménager;
- s'il a l'intention d'occuper lui-même l'appartement; il doit alors vous donner un préavis raisonnable et vous pouvez interjeter appel.

Le propriétaire ne peut vous déloger :

- parce que vous avez refusé de renouveler votre bail;
- parce que vous avez un animal familier (à moins que celui-ci n'ait causé de problèmes aux autres locataires);
- parce que vous avez des visiteurs.

Ne négligez pas de donner suite à un avis de délogement — même si vous avez l'intention de le contester.

Il est légal et exécutoire. Si vous voulez interjeter appel, faites le tout de suite. Il est illégal que le propriétaire mette vos biens à la rue ou change les serrures et vous refuse l'accès.

Mots et termes liés à la location

arbitre — une personne choisie par les deux parties d'un litige qui entend les détails du différend et rend une décision pour régler ce différend

bail — un contrat ou une entente entre un propriétaire et un locataire

céder — transférer une obligation juridique à quelqu'un d'autre, par exemple, transférer la responsabilité d'un bail à une autre personne

copropriété — propriété conjointe d'un immeuble comportant plusieurs unités de logement. Chaque propriétaire a l'usage exclusif d'une unité individuelle. Les parties communes, comme l'entrée, le terrain ou la piscine appartiennent à tous les résidents. Aucun résident particulier n'a de droits exclusifs à l'égard de ces parties communes.

délogement — le fait d'obliger une personne à quitter les lieux qu'elle occupe. Autorisé par un tribunal

légalement exécutoire — entente qui a force de loi dans un tribunal de droit

locataire — une personne qui prend à bail ou loue un appartement, une chambre ou une maison

louer — payer pour l'utilisation temporaire d'un appartement ou d'une maison

loyer — argent versé pour l'utilisation temporaire d'un appartement ou d'une maison

loyer adapté au revenu — loyer fixé en fonction du revenu de la personne qui paie le loyer. Courant lorsqu'il s'agit de logement subventionné

mode d'occupation — la condition, le droit ou le titre sous lequel la propriété est occupée

pas-de-porte — somme exigée pour que votre nom soit choisi sur la liste d'attente pour un appartement

prendre à bail — louer un appartement ou une maison pour une période déterminée

propriété absolue — propriété d'un terrain ou propriété d'un terrain et d'un bâtiment ou une maison

sous-louer — louer une propriété—plus souvent un appartement — que vous avez pris à bail à une autre personne

tour d'habitation — un immeuble d'appartements ou de logements en copropriété d'au moins six étages

usure normale — dommage causé à un appartement ou une maison résultant d'une utilisation normale

Pour obtenir des conseils sur les questions liées aux relations propriétaire-locataire

Alberta
Landlord and Tenant Advisory Board
(403) 427-5210

Colombie-Britannique
Residential Tenancy, Vancouver
(604) 660-3456

Manitoba
Residential Tenancy
(204) 945-2476

Nouveau-Brunswick
Consumer Affairs, Fredericton
(506) 453-2682

Terre-Neuve
Residential Tenancy
(709) 729-2608

Territoires du Nord-Ouest
Housing Corporation
Scotia Centre, C.P. 2100
Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest)
X1A 2P6
(403) 873-7795

Nouvelle-Écosse
Residential Tenancy
(902) 424-7020

Ontario
Tribunal du logement
1 888 332-3234

Île-du-Prince-Édouard
Consumer Services
(902) 368-4580

Québec
Régie du logement
(514) 873-6575

Saskatchewan
Office of the Rentalsman
(306) 787-2699

Yukon
Consumer Services
(867) 667-5257

Où, où, mais où!

Pour choisir votre lieu de résidence, il vous faut tenir compte de votre lieu de travail, du fait que vous êtes prêt ou non à emprunter les transports en commun, de votre mode de vie et de celui des membres de votre famille.

Voulez-vous vivre à proximité des installations récréatives, comme un terrain de golf ou une patinoire? Est-ce important pour vous d'être près des écoles? Comptez-vous utiliser les transports en commun?

Lorsque vous envisagez la question du lieu de résidence, il vous faut également tenir compte de la valeur des propriétés dans le secteur. Vous ne voulez pas acheter une maison dans un quartier où le prix des maisons est en chute libre.

Vous ne voulez pas non plus acheter dans un quartier où les plans d'urbanisme auront des répercussions sur le prix des maisons et sur les impôts fonciers. La maison de vos rêves tournera au cauchemar si un gratte-ciel pousse sur le terrain voisin du vôtre. Communiquez avec la municipalité et informez-vous des **règlements de planification** et des **règlements de zonage** dans le secteur.

Lorsque vous serez prêt à acheter une maison, vous saurez exactement où vous voulez vivre. Quand on achète une maison, on n'achète pas seulement un endroit où vivre. C'est probablement le plus gros investissement de toute une vie.

Si vous envisagez de déménager dans un quartier que vous ne connaissez pas, prenez le temps de bien peser votre décision. Promenez-vous en voiture ou marchez dans le quartier le jour et le soir. Examinez bien les écoles. Évaluez le temps que vous mettrez pour vous rendre au travail, en voiture ou par les transports en commun.

La publication de la SCHL intitulée *L'achat d'une maison, Étape par étape — Un guide à l'intention des consommateurs* vous sera d'une aide précieuse (vous pouvez vous la procurer en composant le 1 800 668-2642).

Les intervenants lors de l'achat d'une maison

Agents immobiliers

Les agents immobiliers doivent détenir un permis provincial. Ils doivent passer un examen pour obtenir ce permis, et ils ont des obligations juridiques et un code déontologique à respecter. Un REALTOR[MC] est un vendeur, agent ou courtier immobilier qui est membre de l'Association canadienne de l'immeuble (CREA).

Un bon agent immobilier vous aidera à vous y retrouver dans toutes les démarches entourant l'achat d'une maison.

Il vous guidera dans l'examen des descriptions de propriétés, vous fera visiter des maisons qui sont dans votre fourchette de prix et, de façon générale, vous aidera à faire un choix éclairé.

Dites à l'agent immobilier exactement ce que vous cherchez et expliquez-lui vos besoins.

Mentionnez-lui vos secteurs de prédilection, le nombre de chambres à coucher dont vous avez besoin, le nombre de personnes qui vivront dans la maison, la nécessité pour vous d'être prêt des écoles, des commerces, d'un centre médical, d'un centre communautaire ou d'autres installations. Avec toutes ces données en main, l'agent immobilier saura trouver ce qui est le mieux pour vous.

L'agent immobilier ne vous demande pas d'argent pour cette aide. C'est au vendeur qu'il demande une commission, c'est-à-dire à la personne qui vend la maison. L'agent immobilier peut également vous aider à faire une offre d'achat et à gérer toutes les négociations aller-retour précédant la conclusion de la transaction.

Il serait peut-être bon de consulter votre avocat avant de procéder à une offre d'achat. Une fois que vous avez fait l'offre d'achat, celle-ci est exécutoire si le vendeur l'accepte.

Pour trouver un agent immobilier, informez-vous à vos amis. Regardez les pancartes des agences immobilières dans le voisinage, et prenez en note les noms des agents inscrits sur ces panneaux. Vous aurez ainsi en main les noms des agents qui connaissent déjà le secteur. Allez visiter des maisons lorsqu'il y a des «journées portes ouvertes». C'est une bonne manière de voir ce qu'il y a sur le marché, de se faire une idée des prix et de rencontrer les agents immobiliers. Choisissez une personne avec qui vous vous sentez à l'aise.

Comme les agents immobiliers reçoivent habituellement une commission sur les ventes qu'ils réalisent, ne les laissez pas exercer de pressions sur vous pour vous amener à faire une offre d'achat avant que vous ne soyez prêt ou à un prix que vous jugez trop élevé pour vos moyens.

Avocat/Notaire

Votre avocat — au Québec, un notaire — protégera vos intérêts au moment de l'achat d'une maison. Il cherchera le titre de propriété pour voir s'il y a des privilèges ou des ordres d'exécution en suspens, et pour vérifier l'offre d'achat. L'avocat ou le notaire est également responsable des dispositions touchant le transfert de la propriété. Il doit s'assurer que tous les coûts ont été payés (par exemple, les services publics payés d'avance). Pour trouver un avocat ou un notaire, renseignez-vous auprès de vos amis. Vous pouvez également téléphoner à l'association du barreau ou à l'association des avocats de votre ville (vous trouverez leur numéro sous la rubrique «Associations» dans les Pages jaunes[MC]) pour obtenir les services d'un avocat ou d'un notaire spécialisé en droit immobilier.

Informez-vous de leurs honoraires et n'hésitez pas à faire le tour du marché.

Constructeurs et entrepreneurs

Si vous décidez d'acheter une maison neuve dans un nouveau lotissement domiciliaire, informez-vous de la réputation du constructeur pour ce qui est de la qualité de son travail et du respect des délais d'exécution. Demandez des références, visitez les autres lotissements domiciliaires du constructeur et appelez le programme de certification des maisons neuves et l'association des constructeurs de votre province. (Les numéros de téléphone pour les programmes de certification des maisons neuves et les associations de constructeurs sont donnés aux pages 51 à 53)

Vous pouvez également appeler au Bureau d'éthique commerciale de votre ville pour demander depuis combien de temps le constructeur est en affaires, si des plaintes ont été déposées contre lui et, le cas échéant, comment on s'y est pris pour régler les différends.

Courtier d'assurances

Un courtier d'assurances peut s'occuper de toutes vos assurances, que vous désiriez assurer votre voiture, vos biens ou votre vie. Les prêteurs insistent pour que vous preniez une assurance des biens car votre propriété constitue la garantie de votre prêt.

L'assurance des biens couvre les frais de remplacement de votre maison. Le montant de la prime d'assurance est fonction de la valeur de la maison.

Votre prêteur peut également vous suggérer d'acheter une assurance-vie hypothécaire. Souvent, le prêteur vous offre cette assurance et ajoute le montant de la prime à vos paiements hypothécaires. L'assurance paie votre hypothèque au complet advenant votre décès ou celui de votre conjoint.

Courtier en prêts hypothécaires

Les courtiers en prêts hypothécaires ne prêtent habituellement pas d'argent. Ils trouvent des personnes qui sont disposées à vous prêter de l'argent. Les courtiers sont généralement

indépendants et leur travail consiste à vous trouver un bon prêteur.

Le courtier en prêts hypothécaires peut vous demander des honoraires, surtout si vous avez des antécédents médiocres en matière de crédit. Ces honoraires représentent de 1 à 2 % de la valeur du prêt hypothécaire. Toutefois, le courtier reçoit habituellement ses honoraires du prêteur.

Évaluateurs

Avant de faire une offre sur une maison, vous pouvez demander une évaluation indépendante de la maison. Si l'évaluateur estime que la maison vaut moins que le prix demandé, vous pourrez peut-être négocier un nouveau prix.

Cette évaluation doit comprendre l'évaluation impartiale de la maison et de la propriété, une analyse de ventes récentes de maisons similaires et une évaluation des conditions locales du marché de l'immobilier.

Inspecteur des bâtiments

C'est toujours une bonne idée de faire inspecter une maison.

Un inspecteur doit vous donner un rapport écrit détaillé, commenter la qualité de la construction de la maison, vous parler des réparations nécessaires, vous préciser lesquelles sont les plus urgentes, et vous fournir une estimation du coût de ces réparations.

Si vous désirez recourir aux services d'un inspecteur de maisons, adressez-vous à une association professionnelle de votre ville ou à votre agent immobilier.

Informez-vous des antécédents professionnels et de l'expérience de l'inspecteur et demandez-lui des références. Assurez-vous que l'inspecteur a une assurance contre les erreurs et omissions. Si vous achetez une maison qui en bout de ligne doit faire l'objet de réparations coûteuses dont l'inspecteur ne vous avait pas averti, celui-ci peut alors être tenu financièrement responsable des coûts de la réparation.

Demandez à l'inspecteur de vérifier s'il n'y a pas de termites, surtout si la maison se trouve dans un secteur où les termites posent un problème. Si vous envisagez d'acheter une maison plus ancienne, demandez à l'inspecteur de vérifier s'il n'y a pas de termites, de peinture au plomb, d'amiante ou d'autres problèmes.

Il en coûte de 150 à 300 $ pour l'inspection d'une maison d'une valeur maximale de 300 000 $. Ces frais comprennent habituellement un rapport écrit.

Prêteurs

Une fois que vous avez décidé de faire une offre d'achat, vous devez trouver quelqu'un qui vous prêtera l'argent pour l'achat de la maison. Il existe plusieurs possibilités : les banques, les compagnies de fiducie, les coopératives de crédit, les fonds de retraite, les sociétés de financement et les caisses populaires.

Avant de commencer à chercher une maison, informez-vous auprès des prêteurs ou des courtiers du montant de l'hypothèque que vous pouvez obtenir d'eux.

Parfois, les constructeurs de maisons neuves offrent des taux d'intérêt plus bas pour attirer les acheteurs et vendre des maisons. Le constructeur paie alors un montant forfaitaire à votre prêteur. Cet «achat d'une réduction d'intérêt» réduit le montant de l'hypothèque du prêteur et par conséquent le taux d'intérêt hypothécaire.

Les prix du marché

Avant de chercher une maison, essayez d'en savoir plus long sur le marché du logement.

Vous devez être au courant des tendances des prix dans votre collectivité et dans le secteur qui vous intéresse. Si les prix chutent, il est peut-être préférable d'attendre quelques mois avant d'acheter pour voir s'ils continueront de chuter.

M121

IMPORTANT NOTE CONCERNING THE FOLLOWING PAGES

THE PAGES WHICH FOLLOW HAVE BEEN FILMED TWICE IN ORDER TO OBTAIN THE BEST REPRODUCTIVE QUALITY

USERS SHOULD CONSULT ALL THE PAGES REPRODUCED ON THE FICHE IN ORDER TO OBTAIN A COMPLETE READING OF THE TEXT.

REMARQUE IMPORTANTE CONCERNANT LES PAGES QUI SUIVENT

LES PAGES SUIVANTES ONT ÉTÉ REPRODUITES EN DOUBLE AFIN D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE REPRODUCTION

LES UTILISATEURS DOIVENT CONSULTER TOUTES LES PAGES REPRODUITES SUR LA FICHE AFIN D'OBTENIR LA LECTURE DU TEXTE INTÉGRAL

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

L'inconvénient avec cette stratégie, c'est que lorsque les prix diminuent, il y a moins de propriétaires qui mettent leur maison sur le marché, le choix est donc plus limité.

C'est la loi de l'offre et de la demande qui détermine la situation du marché du logement. S'il y a beaucoup de maisons sur le marché, mais que personne n'achète, on dit que le marché est acheteur et les prix ont tendance à baisser un peu. Par contre, s'il n'y a pas beaucoup de maisons sur le marché, mais un grand nombre d'acheteurs, on parle d'un marché vendeur, et les prix ont tendance à monter.

N'oubliez pas les taux d'intérêt. L'intérêt est le montant perçu par les institutions financières pour les prêts consentis pour votre hypothèque (voir Les hypothèques à la page 37). Les taux d'intérêts peuvent changer à la hausse ou à la baisse d'une année à l'autre. Il arrive que les hausses ou les chutes de taux soient très accentuées. À d'autres moments, les mouvements sont plus graduels.

Le taux d'intérêt de base est fixé à l'échelle nationale. C'est la situation économique au Canada et dans le monde en général qui permet d'établir le taux d'intérêt. Les taux d'intérêt varient d'une institution financière à l'autre et d'un type de prêt hypothécaire à l'autre.

Vous devez demander aux prêteurs à quel montant d'hypothèque vous êtes admissible (voir «Les prêteurs», page 39)

Quel type de maison voulez-vous?

Une fois que vous avez décidé du secteur où vous voulez habiter, vous devez établir quel type de maison vous pouvez vous permettre. Une maison individuelle ou unifamiliale est habituellement le choix le plus onéreux. Les maisons jumelées, les duplex et les maisons de ville (maisons en rangée) ainsi que les appartements en copropriété sont normalement moins coûteux.

Service d'information du Centre d'analyse de marché de la SCHL

Le moyen le plus simple d'apprendre ce qui se passe dans les marchés de la revente, de la construction de maisons neuves et de la location dans votre localité est de vous adresser à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Vous pouvez accéder aux services d'information du Centre d'analyse de marché de la SCHL à partir de n'importe quel bureau de la SCHL partout au Canada. (Vous trouverez la liste des bureaux de la SCHL à la page 47)

Le Service d'information du Centre d'analyse de marché vous procurera un tableau clair de la situation actuelle du marché du logement. Les bureaux de la SCHL publient régulièrement des rapports d'analyse de marché pour les différentes localités. L'analyste de marché de la SCHL de votre localité peut vous dire si le marché est acheteur, vendeur ou équilibré. La SCHL publie un rapport *Marchés de l'habitation canadiens* qui donne une analyse détaillée des tendances du marché et des prévisions des prix pour les 27 principaux marchés canadiens. Cette publication comporte les fameux indicateurs locaux de l'abordabilité de la SCHL. Ces indicateurs vous donnent le prix que l'on paie habituellement une première maison, les frais de chauffage et les impôts fonciers dans les principales régions métropolitaines du Canada.

Vous pouvez accéder aux rapports et données portant sur l'analyse de marché à partir du site web Service en direct - Marchés du logement canadiens à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/infoMarche ou en composant le 1 800 668-2642.

L'inconvénient avec cette stratégie, c'est que lorsque les prix diminuent, il y a moins de propriétaires qui mettent leur maison sur le marché, le choix est donc plus limité.

C'est la loi de l'offre et de la demande qui détermine la situation du marché du logement. S'il y a beaucoup de maisons sur le marché, mais que personne n'achète, on dit que le marché est acheteur et les prix ont tendance à baisser un peu. Par contre, s'il n'y a pas beaucoup de maisons sur le marché, mais un grand nombre d'acheteurs, on parle d'un marché vendeur, et les prix ont tendance à monter.

N'oubliez pas les taux d'intérêt. L'intérêt est le montant perçu par les institutions financières pour les prêts consentis pour votre hypothèque (voir Les hypothèques à la page 37). Les taux d'intérêts peuvent changer à la hausse ou à la baisse d'une année à l'autre. Il arrive que les hausses ou les chutes de taux soient très accentuées. À d'autres moments, les mouvements sont plus graduels.

Le taux d'intérêt de base est fixé à l'échelle nationale. C'est la situation économique au Canada et dans le monde en général qui permet d'établir le taux d'intérêt. Les taux d'intérêt varient d'une institution financière à l'autre et d'un type de prêt hypothécaire à l'autre.

Vous devez demander aux prêteurs à quel montant d'hypothèque vous êtes admissible (voir «Les prêteurs», page 39)

Quel type de maison voulez-vous?

Une fois que vous avez décidé du secteur où vous voulez habiter, vous devez établir quel type de maison vous pouvez vous permettre. Une maison individuelle ou unifamiliale est habituellement le choix le plus onéreux. Les maisons jumelées, les duplex et les maisons de ville (maisons en rangée) ainsi que les appartements en copropriété sont normalement moins coûteux.

Service d'Information du Centre d'analyse de marché de la SCHL

Le moyen le plus simple d'apprendre ce qui se passe dans les marchés de la revente, de la construction de maisons neuves et de la location dans votre localité est de vous adresser à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Vous pouvez accéder aux Services d'information du Centre d'analyse de marché de la SCHL à partir de n'importe quel bureau de la SCHL partout au Canada. (Vous trouverez la liste des bureaux de la SCHL à la page 47)

Le Service d'information du Centre d'analyse de marché vous brossera un tableau clair de la situation actuelle du marché du logement. Les bureaux de la SCHL publient régulièrement des rapports d'analyse de marché pour les différentes localités. L'analyste de marché de la SCHL de votre localité peut vous dire si le marché est acheteur, vendeur ou équilibré. La SCHL publie un rapport *Marchés de l'habitation canadiens* qui donne une analyse détaillée des tendances du marché et des prévisions des prix pour les 27 principaux marchés canadiens. Cette publication comporte les fameux indicateurs locaux de l'abordabilité de la SCHL. Ces indicateurs vous donnent le prix que l'on paie habituellement une première maison, les frais de chauffage et les impôts fonciers dans les principales régions métropolitaines du Canada.

Vous pouvez accéder aux rapports et données portant sur l'analyse de marché à partir du site web Service en direct - Marchés du logement canadiens à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche ou en composant le 1 800 668-2642.

Vous avez également le choix entre les maisons neuves des nouveaux lotissements et les propriétés privées à vendre dans les quartiers plus anciens. Ces deux solutions présentent toutes deux des avantages et des inconvénients.

Dans le cas d'une maison neuve, les frais d'entretien sont peu élevés pendant les premières années, surtout qu'elle est protégée par un programme de garantie des maisons neuves. Il faudra procéder à des réparations dans la maison neuve si certaines choses s'usent ou font défaut. Mais que la maison soit neuve ou plus vieille, il y a toujours des travaux d'entretien à faire.

Les maisons neuves sont normalement construites selon des conceptions et des matériaux de construction innovateurs, sans compter qu'elles ont un meilleur rendement énergétique. Elles tendent également à être plus grandes que les maisons dont la construction remonte à plusieurs années.

Les propriétés privées à vendre se trouvent habituellement dans un quartier plus établi, doté d'un aménagement paysager où abondent les espaces verts.

Les propriétés privées à vendre sont habituellement moins chères que les maisons neuves. Vous n'avez à payer aucune taxe fédérale ou provinciale.

Les maisons dont la construction est plus ancienne nécessitent plus d'entretien, surtout si le propriétaire antérieur a négligé de remplacer ou d'améliorer les systèmes d'électricité, de plomberie et de chauffage. Si des travaux de rénovation s'imposent, vous serez peut-être en mesure de faire ces travaux vous-même.

Les travaux de rénovation augmentent votre avoir propre, et il vaut la peine d'investir si la maison se trouve dans un bon secteur. Si vous choisissez d'acheter une maison moins récente, une fois que vous l'aurez réparée et rénovée, vous aurez une maison vraiment à votre goût.

Examinez...examinez...et examinez encore

Si vous achetez une maison plus ancienne, il est sage de la faire inspecter. Vous devrez débourser entre 150 et 300 $ et devriez recevoir un rapport écrit sur l'état de la maison que vous achetez.

Il se peut que vous ayez à faire quelques travaux de rénovation. Si c'est le cas, demandez une estimation des coûts et tenez-en compte dans votre budget.

Il vaut la peine de bien examiner la maison que l'on veut avant de l'acheter. Examinez...examinez... et examinez encore. Voici quelques-uns des éléments que vous devez examiner pour vous assurer de ne pas acheter un tas de problèmes.

Chauffage

Demandez l'âge de la chaudière. Le gaz naturel est habituellement le combustible de chauffage le moins cher, mais il n'est pas disponible partout. Les systèmes de chauffage à l'huile et à l'électricité coûtent plus cher. Le chauffage à l'électricité peut être particulièrement onéreux dans une maison pourvue de plinthes chauffantes.

Égouts et drains

Il est impossible de vérifier l'état d'un drain à l'œil. Un inspecteur de maisons qualifié doit les évaluer. Essayez de savoir si les tuyaux reliant vos systèmes à la rue ont été remplacés. Les travaux d'amélioration peuvent être onéreux.

Fenêtres

Les meilleures fenêtres sont celles à triple vitrage, à l'argon à faible émissivité. Ce sont les fenêtres les plus efficaces pour garder la maison chaude en hiver et fraîche en été. Les fenêtres à double vitrage sont également très bonnes, mais un grand nombre de maisons moins récentes ont des fenêtres à simple vitrage.

Isolation

Si les murs de plâtre à l'intérieur sont vieux, il y a de fortes chances que la maison soit peu ou pas isolée. L'isolation permet de garder votre maison chaude en hiver et fraîche en été. Si vous avez à remplacer des murs, c'est le bon moment de refaire l'isolation. Par contre, si vous ne remplacez pas les murs, un entrepreneur en isolation thermique peut souffler de la mousse isolante derrière les murs. C'est une opération peut coûteuse qui vous permettra de réaliser des économies de chauffage à long terme.

Valeur «R»

La valeur «R» vous permet de déterminer dans quelle mesure la maison est bien isolée. Plus la valeur «R» est élevée, mieux la maison est isolée. De nombreuses compagnies de gaz et d'électricité vérifieront votre maison et vous diront combien votre maison perd de chaleur et à quels endroits.

Murs intérieurs

Si la maison est vieille, appuyez sur les murs pour en vérifier la solidité. C'est tout particulièrement important dans une maison où les murs sont recouverts de papier peint. Si les murs sont spongieux, vous devrez probablement les remplacer. S'ils sont relativement fermes, ils devraient être en bon état.

Planchers

Dans quel état sont les planchers? Dans la plupart des maisons, surtout en milieu urbain, les planchers sont en bois franc. Le sablage et le vernissage des planchers ne demandent pas un trop lourd investissement, mais vous devez le faire avant d'emménager lorsque la maison est vide.

Plomberie

Les tuyaux doivent être de cuivre et les soudures faites au cuivre soudant ou encore en CPV. Si les tuyaux sont en plomb, c'est que le système est vieux et doit être remplacé.

Rejointoiement des murs de brique et de la cheminée

Examinez la brique à l'extérieur. Y a-t-il déjointoiement, effritement ou poudrage, le mortier a-t-il commencé à se désagréger? L'insertion de jontoiement dans un mur de brique ou une cheminée est une opération assez coûteuse.

Stationnement

Où pouvez-vous stationner votre voiture ou votre fourgonnette? Dans les grandes villes comme Montréal et Toronto, il y a beaucoup de maisons qui n'ont pas d'espace pour garer les voitures. S'il n'y a pas de voie d'accès à la propriété, pouvez-vous obtenir un permis de stationnement de la ville? Sinon, que pouvez-vous faire pour régler le problème du stationnement? Pouvez-vous stationner votre véhicule dans la rue? Les règlements municipaux vous permettent-ils de construire une voie d'accès à la propriété ou un emplacement de stationnement?

Système électrique

Le panneau d'entrée d'électricité a-t-il été amélioré? Si le service est de 200 ampères, le système a été amélioré. Un panneau dont l'intensité est de 60 ou 100 ampères n'a pas été amélioré — et est insuffisant pour la demande d'électricité dans les foyers d'aujourd'hui. Il est coûteux d'améliorer le panneau électrique. Si le sous-sol n'est pas aménagé, vérifiez l'état du câblage électrique.

Termites

Il est difficile de savoir s'il y a des termites dans une maison seulement à la regarder. Si la maison qui vous intéresse se trouve dans un quartier où il y a un problème de termites, assurez-vous que l'inspection porte également sur la détection de leur présence. Les termites peuvent pénétrer dans le bois à l'intérieur d'une maison. Elles forent des trous et dévorent la charpente. L'élimination des termites coûte assez cher.

Terrasses et vérandas (porches)

Décelez les signes de pourriture du bois, même sous la peinture. Si certains endroits sont plus mous ou si le bois s'effrite, il se peut que quelques planches soient pourries ou que cela cache un problème plus étendu.

Toiture

La toiture est-elle en bon état? Une toiture est habituellement bonne de 20 à 25 ans, mais elle peut démontrer des signes de fatigue plus tôt. Souvent, il suffit de réparer les sections endommagées, mais cela peut s'avérer presque aussi cher que de remplacer la totalité de la toiture. Les fuites ou les taches d'humidité près des cheminées et au plafond du deuxième étage sont des signes annonciateurs d'un problème.

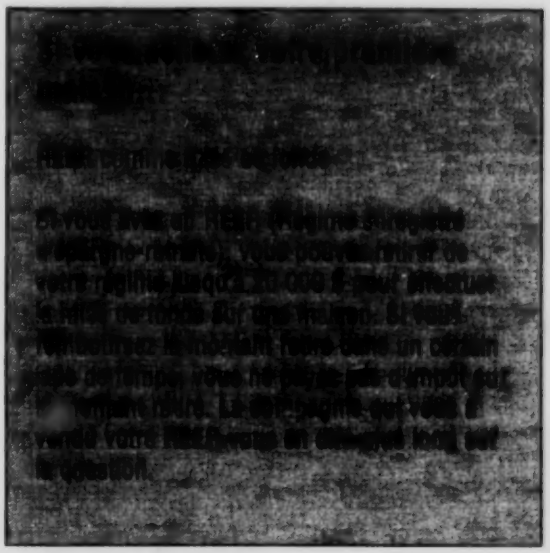
Coûts accessoires à l'achat d'une maison

Lorsque vous achetez une maison, vous ne payez pas seulement pour le bâtiment et le terrain, mais devez également assumer d'autres coûts comme les impôts fonciers, les frais hypothécaires — comme l'intérêt — et les coûts éventuels des travaux de rénovation.

Certains de ces coûts doivent être assumés au moment de l'achat, d'autres sont échelonnés sur toute la durée de possession de la maison, parfois sur une base régulière.

Le coût de l'hypothèque est fonction du montant de votre mise de fonds. Si vous pouvez immédiatement payer 25 % du prix d'achat d'une maison, c'est-à-dire effectuer une mise de fonds égale à 25 % de la valeur de la maison, vous êtes admissible à un **prêt hypothécaire courant.**

Si vous ne pouvez qu'effectuer une mise de fonds inférieure à 25 % du prix de la maison, vous pouvez obtenir un **prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé.** Si vous obtenez ce genre de prêt hypothécaire, vous devez souscrire à une assurance-prêt hypothécaire. Le programme d'assurance de la SCHL permet aux acheteurs admissibles d'acheter une maison avec une mise de fonds pouvant



représenter seulement 5 % de la valeur de la maison. En 1998, près de 128 000 foyers canadiens ont acheté une maison en effectuant une mise de fonds de 5 %. (Voir Programme d'assurance-prêt hypothécaire de la SCHL, page 37)

La description de la propriété fait état des impôts fonciers à payer. Ces impôts servent à paver les services municipaux comme les égouts, les trottoirs, le service d'incendie, le service de police et l'entretien des routes. Dans certaines provinces, ces impôts sont également destinés à payer les écoles. Ils varient d'une municipalité à l'autre.

Il y a également des frais juridiques. Lorsque vous achetez une maison, vous devez retenir les services d'un avocat. L'avocat, ou le notaire au Québec, cherche les titres de propriété afin de déterminer s'il y a des privilèges (dettes) pendants ou tout autre problème au niveau du certificat de localisation. Votre avocat paiera également les droits de cession immobilière, qui peuvent varier entre 1 et 4 % du prix d'achat de votre maison.

Pour trouver un bon avocat, informez-vous auprès de vos amis. Vous pouvez également appeler à l'association du barreau de votre localité pour obtenir les noms d'avocats spécialisés en droit immobilier.

Terrasses et vérandas (porches)

Décelez les signes de pourriture du bois, même sous la peinture. Si certains endroits sont plus mous ou si le bois s'effrite, il se peut que quelques planches soient pourries ou que cela cache un problème plus étendu.

Toiture

La toiture est-elle en bon état? Une toiture est habituellement bonne de 20 à 25 ans, mais elle peut démontrer des signes de fatigue plus tôt. Souvent, il suffit de réparer les sections endommagées, mais cela peut s'avérer presque aussi cher que de remplacer la totalité de la toiture. Les fuites ou les taches d'humidité près des cheminées et au plafond du deuxième étage sont des signes annonciateurs d'un problème.

Coûts accessoires à l'achat d'une maison

Lorsque vous achetez une maison, vous ne payez pas seulement pour le bâtiment et le terrain, mais devez également assumer d'autres coûts comme les impôts fonciers, les frais hypothécaires — comme l'intérêt — et les coûts éventuels des travaux de rénovation.

Certains de ces coûts doivent être assumés au moment de l'achat, d'autres sont échelonnés sur toute la durée de possession de la maison, parfois sur une base régulière.

Le coût de l'hypothèque est fonction du montant de votre mise de fonds. Si vous pouvez immédiatement payer 25 % du prix d'achat d'une maison, c'est-à-dire effectuer une mise de fonds égale à 25 % de la valeur de la maison, vous êtes admissible à un **prêt hypothécaire courant.**

Si vous ne pouvez qu'effectuer une mise de fonds inférieure à 25 % du prix de la maison, vous pouvez obtenir un **prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé.** Si vous obtenez ce genre de prêt hypothécaire, vous devez souscrire à une assurance-prêt hypothécaire. Le programme d'assurance de la SCHL permet aux acheteurs admissibles d'acheter une maison avec une mise de fonds pouvant représenter seulement 5 % de la valeur de la maison. En 1998, près de 128 000 foyers canadiens ont acheté une maison en effectuant une mise de fonds de 5 %. (Voir Programme d'assurance-prêt hypothécaire de la SCHL, page 37)

Si vous achetez votre première maison...

REER comme mise de fonds

Si vous avez un REER (Régime enregistré d'épargne-retraite), vous pouvez retirer de votre régime jusqu'à 20 000 $ pour effectuer la mise de fonds sur une maison. Si vous remboursez le montant retiré dans un certain laps de temps, vous ne payez pas d'impôt sur le montant retiré. La compagnie qui vous a vendu votre REER vous en dira plus long sur la question.

La description de la propriété fait état des impôts fonciers à payer. Ces impôts servent à payer les services municipaux comme les égouts, les trottoirs, le service d'incendie, le service de police et l'entretien des routes. Dans certaines provinces, ces impôts sont également destinés à payer les écoles. Ils varient d'une municipalité à l'autre.

Il y a également des frais juridiques. Lorsque vous achetez une maison, vous devez retenir les services d'un avocat. L'avocat, ou le notaire au Québec, cherche les titres de propriété afin de déterminer s'il y a des privilèges (dettes) pendants ou tout autre problème au niveau du certificat de localisation. Votre avocat paiera également les droits de cession immobilière, qui peuvent varier entre 1 et 4 % du prix d'achat de votre maison.

Pour trouver un bon avocat, informez-vous auprès de vos amis. Vous pouvez également appeler à l'association du barreau de votre localité pour obtenir les noms d'avocats spécialisés en droit immobilier.

Demandez à l'avocat combien il demande pour ses services et ne vous gênez pas pour faire le tour du marché.

Vous devrez peut-être payer pour une évaluation de la propriété. Celle-ci aide votre prêteur à déterminer le montant qu'il vous prêtera en fonction de la valeur estimative de la propriété.

Un grand nombre de prêteurs offrent une assurance-vie hypothécaire. Cette assurance paie le reste de votre hypothèque advenant votre décès ou celui de votre conjoint.

Vous devriez assurer votre maison et son contenu contre le feu, le vol et le vandalisme. Les prêteurs insistent pour que vous soyez assuré car votre maison et votre terrain constituent la garantie du prêt hypothécaire.

Si la maison que vous achetez est alimentée en eau par un puits (habituellement si votre maison se trouve en périphérie ou dans une zone rurale), vous aurez besoin d'un certificat attestant de la quantité et de la qualité de l'eau. Il vous en coûtera habituellement entre 50 et 100 $.

Vous devrez rembourser la personne qui vous vend la maison pour les services et les impôts fonciers payés d'avance pour la période suivant la date de transfert de la propriété.

Logements en copropriété

Les mots logements en copropriété décrit un type de propriété et non un type de logement.

Un logement en copropriété peut être une maison de ville, une tour d'habitation ou un imeuble de faible hauteur.

Les logements en copropriété sont intéressants comme premier achat car ils sont habituellement moins chers que les maisons individuelles.

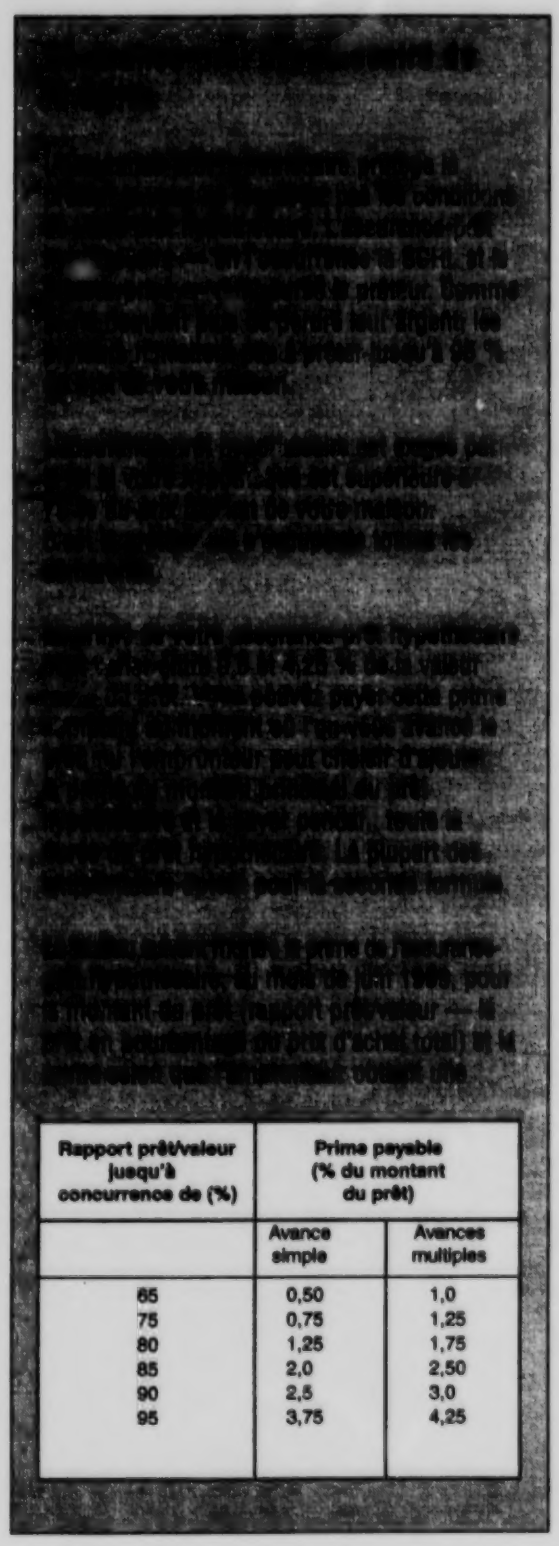
Lorsque vous achetez un logement en copropriété, vous effectuez un investissement tout en éliminant le travail d'entretien. Souvent, les logements en copropriété comportent des avantages supplémentaires que vous n'auriez pas dans une maison individuelle, qu'il s'agisse d'installations récréatives ou de systèmes de sécurité. Dans certaines provinces, plutôt que de parler de «logements en copropriété», on dira peut-être «titre de copropriété» ou «copropriété».

Les propriétaires des logements en copropriété forment ensemble une corporation. Celle-ci élit un conseil d'administration chargé de la gestion des logements en copropriété.

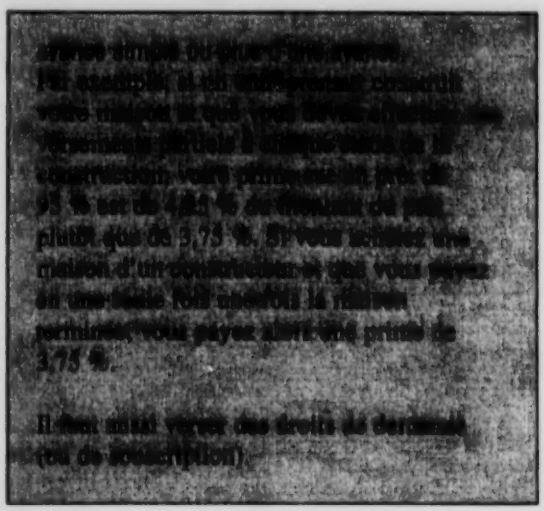
Les propriétaires paient leurs propres hypothèques, impôts et services, et également des charges de copropriété mensuelles. Cet argent est versé à la réserve de l'ensemble des logements en copropriété et aux frais d'exploitation. La réserve, c'est l'argent que l'on met de côté pour les réparations importantes à venir. Les frais d'entretien permettent d'assumer les dépenses collectives associées aux impôts fonciers, à l'entretien de la propriété, aux réparations ordinaires, aux articles de remplacement et aux assurances.

Lorsque vous envisagez d'acheter une unité dans un ensemble de logements en copropriété, informez-vous du montant d'argent dans la réserve du projet. Cette réserve est l'argent mis de côté pour défrayer les réparations importantes.

Vous et votre avocat devriez obtenir ce que l'on appelle dans la plupart des provinces un «certificat de préclusion» de l'association de copropriétaires. Un certificat de préclusion fait état des frais de copropriété pour votre unité. Il vous dit également si le vendeur est à jour dans ses paiements. Ce certificat constitue également une excellente source de renseignements financiers et juridiques sur l'unité et l'ensemble d'haitation. L'association de copropriétaires peut vous demander environ 50 $ pour ce certificat.



Rapport prêt/valeur jusqu'à concurrence de (%)	Prime payable (% du montant du prêt)	
	Avance simple	Avances multiples
65	0,50	1,0
75	0,75	1,25
80	1,25	1,75
85	2,0	2,50
90	2,5	3,0
95	3,75	4,25



Hypothèques

Pour la plupart des gens, l'achat d'une maison ne peut se faire sans hypothèque. Vous empruntez de l'argent pour acheter une maison, et la maison vous sert de nantissement pour le prêt.

Les institutions financières — banques, compagnies de fiducie, compagnies d'assurance, coopératives de crédit, caisses populaires, sociétés de financement et fonds de retraite — prêtent de l'argent pour les hypothèques.

Vous pouvez également vous adresser à des particuliers pour obtenir des prêts hypothécaires. Ces prêteurs privés offrent souvent leurs services dans les petites annonces des journaux.

Les courtiers hypothécaires ne prêtent habituellement pas d'argent. Ils vous trouvent plutôt un prêteur. Ils peuvent vous demander des honoraires, mais c'est normalement le prêteur qui assume ces frais.

Les paiements hypothécaires sont à *versements de capital et d'intérêts réunis*. C'est-à-dire que le paiement comprend le principal, le montant emprunté, plus l'intérêt, qui vous est chargé pour l'emprunt.

Vous remboursez le prêt hypothécaire en paiements réguliers. Vous pouvez effectuer ces paiements une fois par mois, toutes les deux semaines ou

Assurance-prêt hypothécaire de la SCHL

L'assurance-prêt hypothécaire protège le prêteur si vous ne respectez pas les conditions de votre prêt hypothécaire. L'assurance-prêt hypothécaire — en l'occurrence la SCHL et le prêteur privé — rembourse le prêteur. Comme ils ne risquent plus de perdre leur argent, les prêteurs n'hésitent pas à prêter jusqu'à 95 % du prix de votre maison.

L'assurance-prêt hypothécaire est exigée par la loi si votre hypothèque est supérieure à 75 % du prix d'achat de votre maison. C'est le prêteur qui s'occupe de toutes les démarches.

La prime de votre assurance-prêt hypothécaire peut varier entre 0,5 et 4,25 % de la valeur totale du prêt. Vous pouvez payer cette prime comptant au moment où l'on vous avance le prêt, ou l'emprunteur peut choisir d'ajouter la prime au montant principal du prêt hypothécaire et la payer pendant toute la durée du prêt hypothécaire. La plupart des emprunteurs optent pour la seconde formule.

Le tableau suivant montre la prime de l'assurance-prêt hypothécaire, au mois de juin 1999, pour le montant du prêt (rapport prêt/valeur — le prêt en pourcentage du prix d'achat total) et la prime selon que l'emprunteur obtient une avance simple ou plus d'une avance. Par exemple, si un entrepreneur construit votre maison et que vous devez effectuer des versements partiels à chaque stade de la construction, votre prime sur un prêt de 95 % est de 4,25 % du montant du prêt plutôt que de 3,75 %. Si vous achetez une maison d'un constructeur et que vous payez en une seule fois une fois la maison terminée, vous payez alors une prime de 3,75 %.

Il faut aussi verser des droits de demande (ou de souscription).

Rapport prêt/valeur jusqu'à concurrence de (%)	Prime payable (% du montant du prêt)	
	Avance simple	Avances multiples
65	0,50	1,0
75	0,75	1,25
80	1,25	1,75
85	2,0	2,50
90	2,5	3,0
95	3,75	4,25

Hypothèques

Pour la plupart des gens, l'achat d'une maison ne peut se faire sans hypothèque. Vous empruntez de l'argent pour acheter une maison, et la maison vous sert de nantissement pour le prêt.

Les institutions financières — banques, compagnies de fiducie, compagnies d'assurance, coopératives de crédit, caisses populaires, sociétés de financement et fonds de retraite — prêtent de l'argent pour les hypothèques.

Vous pouvez également vous adresser à des particuliers pour obtenir des prêts hypothécaires. Ces prêteurs privés offrent souvent leurs services dans les petites annonces des journaux.

Les courtiers hypothécaires ne prêtent habituellement pas d'argent. Ils vous trouvent plutôt un prêteur. Ils peuvent vous demander des honoraires, mais c'est normalement le prêteur qui assume ces frais.

Les paiements hypothécaires sont à *versements de capital et d'intérêts réunis*. C'est-à-dire que le paiement comprend le principal, le montant emprunté, plus l'intérêt, qui vous est chargé pour l'emprunt.

Vous remboursez le prêt hypothécaire en paiements réguliers. Vous pouvez effectuer ces paiements une fois par mois, toutes les deux semaines ou

toutes les semaines. La plupart des gens optent pour le paiement mensuel. Le remboursement se fait habituellement en tranches égales, c'est-à-dire que vous payez le même montant chaque mois.

Le paiement peut également inclure les impôts fonciers, que la compagnie envoie à la municipalité en votre nom.

Il s'agit d'*un prêt hypothécaire ordinaire*, lorsque le montant n'excède pas 75 % de la valeur évaluée de la propriété ou du prix d'achat, selon le moins élevé de ces deux montants. Votre mise de fonds doit être égale à au moins 25 % du prix d'achat.

Dans le cas d'un prêt hypothécaire *rapport prêt-valeur élevé*, vous payez moins de 25 % du prix de la maison comme mise de fonds. Vous pouvez payer aussi peu que 5 % du prix de la maison comme mise de fonds.

Le prêteur exige une *assurance prêt hypothécaire* dans le cas des prêts hypothécaires à rapport prêt-valeur élevé. Cette assurance protège le prêteur, et la plupart des établissements prêteurs canadiens sont tenus par la loi d'en obtenir une. Ils vous transmettent habituellement le coût de cette assurance en l'ajoutant au montant du principal de votre prêt hypothécaire.

Le fait de contracter une assurance hypothécaire signifie que si vous, l'emprunteur, manquez à votre obligation de payer, le prêteur est remboursé par l'assureur. Comme ils ne craignent pas de perdre l'argent prêté, les prêteurs sont disposés à consentir des prêts hypothécaires pouvant atteindre 95 % du prix d'achat de votre logement.

Pour de plus amples renseignements sur l'assurance-prêt hypothécaire, voir *Assurance-prêt hypothécaire de la SCHL* à la page 37.

L'assurance-prêt hypothécaire n'est pas la même chose que *l'assurance-vie hypothécaire*. L'assurance-prêt hypothécaire assure le prêteur du remboursement si vous ne vous acquittez pas de votre responsabilité. Si vous n'aviez pas une telle assurance, le prêteur n'accepterait pas de vous offrir un prêt à proportion élevée. Dans le cas de l'assurance-vie hypothécaire, votre prêt hypothécaire est remboursé au complet advenant votre décès ou celui de votre conjoint.

Vous pouvez reprendre le prêt hypothécaire du vendeur — c'est-à-dire assumer une *hypothèque existante* — qui est comprise dans le prix de la maison.

En assumant un prêt hypothécaire existant, vous épargnez l'argent que vous auriez normalement consacré aux dépenses liées à l'obtention du prêt hypothécaire, comme les frais d'évaluation et les honoraires d'avocat. Vous n'avez pas à obtenir le financement d'un autre prêteur et le taux d'intérêt de l'hypothèque existante est peut-être moins élevé que le taux actuel du marché.

Il s'agit d'un *prêt hypothécaire consenti par le vendeur* lorsque la personne qui vous vend la maison vous prête l'argent pour l'achat de la maison. Il est possible que le vendeur vous offre un prêt à un taux inférieur à celui des banques. Certains vendeurs vendront un prêt hypothécaire à une tierce partie plutôt que de la conserver.

Une *hypothèque de deuxième rang* est un prêt hypothécaire pour une somme qui s'ajoute au montant dû aux termes d'une première hypothèque. Le taux applicable au deuxième prêt est plus élevé que celui obtenu pour la première. La période d'amortissement (période de remboursement du prêt) est également plus courte. Les propriétaires ont souvent recours à un deuxième prêt hypothécaire pour financer les rénovations de leur maison.

Une fois que vous avez examiné toutes les possibilités et choisi un prêteur, voilà que commence la paperasserie.

Même si l'approbation du prêt hypothécaire ne demande habituellement que quelques jours, prévoyez suffisamment de temps. Lorsque vous faites une offre d'achat, l'offre est presque toujours conditionnelle à l'obtention du prêt hypothécaire.

S'il s'agit de votre première maison, vous pouvez obtenir une préautorisation. Il vous suffit de présenter votre documentation financière à un prêteur éventuel qui vous donnera son approbation pour un montant hypothécaire prédéterminé. Cette préautorisation peut également vous garantir un taux d'intérêt si vous prenez une hypothèque dans la période de 60 à 90 jours suivant la préautorisation.

Les documents d'approbation du prêt hypothécaire permettent à votre prêteur d'établir votre capacité de rembourser votre prêt hypothécaire.

Le prêteur veut en savoir plus long sur vous : votre état civil, le nombre de personnes à votre charge, votre âge, votre emploi actuel, votre salaire, période de service chez votre employeur, et autres sources de revenu. Les prêteurs procèdent également à une vérification de votre solvabilité pour savoir si vous payez vos factures à temps.

Le prêteur vous demandera la liste de vos actifs (comme des véhicules) et de vos passifs (comme les soldes de vos cartes de crédit et de votre prêt-auto).

Qu'est-ce que l'intérêt?

L'intérêt, c'est ce que l'emprunt vous coûte.

Le taux d'intérêt peut être fonction de la *durée* du prêt hypothécaire, du fait que le prêt hypothécaire est *remboursable par anticipation* ou *fermé*, du fait que le taux est *fixe* pour toute la durée du prêt hypothécaire ou *variable*, et d'autres conditions.

Un prêteur hypothécaire vous demandera...

Les prêteurs vous demanderont de nombreux renseignements sur votre situation financière. Ces informations les aident à déterminer si vous êtes apte à rembourser votre emprunt.

Un prêteur vous demandera :

- des renseignements personnels, comme votre âge, votre état civil, le nombre de personnes à votre charge;
- des détails sur votre emploi, dont une preuve de revenu (feuillets T-4, déclarations de revenus, lettre de votre employeur);
- si vous avez d'autres sources de revenu, revenu de pension ou rente;
- des renseignements sur vos comptes bancaires;
- si vous avez effectué une mise de fonds;
- votre consentement pour une vérification de votre solvabilité;
- votre actif, véhicules et autres biens;
- votre passif, le solde de vos cartes de crédit — le montant total de vos dettes et le total de vos paiements mensuels;
- des frais pour l'évaluation de la maison que vous désirez acheter;
- des frais pour une assurance-prêt hypothécaire si vous demandez une hypothèque à proportion élevée;
- une copie de la description de la propriété que vous voulez acheter;
- les états financiers de l'ensemble de logements en copropriété si vous voulez acheter un logement en copropriété;
- tout autre certificat ou documents juridiques se rapportant à la maison que vous voulez acheter, comme un certificat sur le puits et la fosse septique.

Une fois que vous avez examiné toutes les possibilités et choisi un prêteur, voilà que commence la paperasserie.

Même si l'approbation du prêt hypothécaire ne demande habituellement que quelques jours, prévoyez suffisamment de temps. Lorsque vous faites une offre d'achat, l'offre est presque toujours conditionnelle à l'obtention du prêt hypothécaire.

S'il s'agit de votre première maison, vous pouvez obtenir une préautorisation. Il vous suffit de présenter votre documentation financière à un prêteur éventuel qui vous donnera son approbation pour un montant hypothécaire prédéterminé. Cette préautorisation peut également vous garantir un taux d'intérêt si vous prenez une hypothèque dans la période de 60 à 90 jours suivant la préautorisation.

Les documents d'approbation du prêt hypothécaire permettent à votre prêteur d'établir votre capacité de rembourser votre prêt hypothécaire.

Le prêteur veut en savoir plus long sur vous : votre état civil, le nombre de personnes à votre charge, votre âge, votre emploi actuel, votre salaire, période de service chez votre employeur, et autres sources de revenu. Les prêteurs procèdent également à une vérification de votre solvabilité pour savoir si vous payez vos factures à temps.

Le prêteur vous demandera la liste de vos actifs (comme des véhicules) et de vos passifs (comme les soldes de vos cartes de crédit et de votre prêt-auto).

Qu'est-ce que l'intérêt?

L'intérêt, c'est ce que l'emprunt vous coûte.

Le taux d'intérêt peut être fonction de la *durée* du prêt hypothécaire, du fait que le prêt hypothécaire est *remboursable par anticipation* ou *fermé*, du fait que le taux est *fixe* pour toute la durée du prêt hypothécaire ou *variable*, et d'autres conditions.

Un *prêt hypothécaire remboursable par anticipation* est un prêt que vous pouvez rembourser en tout ou en partie à n'importe quel moment sans surcharge. Généralement, les taux d'intérêt sont plus élevés pour ce type de prêt, mais cela peut valoir la peine si vous avez l'intention de vendre votre maison bientôt. Un prêt hypothécaire remboursable par anticipation est également approprié pour une courte période lorsque les taux d'intérêt sont élevés, car vous avez ainsi la possibilité d'opter pour une plus longue durée quand les taux chutent ou lorsque les taux commencent à enregistrer de nouvelles hausses. Pour profiter d'un prêt hypothécaire remboursable par anticipation, vous devez être capable de faire de temps en temps des paiements qui s'ajoutent à vos paiements hypothécaires réguliers.

Un *prêt hypothécaire fermé* vous offre habituellement le taux d'intérêt le plus bas sur le marché mais il n'est toutefois pas flexible. Un prêt hypothécaire fermé ne permet ni paiements par anticipation ni paiements forfaitaires, ou ne les permet qu'après paiement d'une surcharge. Certains prêts hypothécaires fermés permettent des remboursements additionnels limités sur le principal, par exemple, une fois l'an. Assurez-vous d'avoir bien compris ce qui est permis et à quel coût supplémentaire, et sachez quel préavis, le cas échéant, vous devez donner pour effectuer de tels remboursements.

Un *prêt hypothécaire à plusieurs taux* vous permet d'obtenir une partie de votre prêt à un taux donné pour une durée donnée et une autre partie à un autre taux et pour une autre durée. De cette manière, vous avez au moins une portion de votre prêt à un taux fixe, si vous n'êtes pas admissible à ce taux pour la totalité de votre prêt. Vous pouvez ainsi rembourser votre prêt en parties distinctes.

Au Canada, les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires peuvent être *fixes, variables* ou *variables protégés* ou *plafond.*

Un *taux fixe* ne change pas pendant toute la durée de l'hypothèque.

Un *taux variable* change selon le taux courant du marché. Habituellement, votre paiement mensuel au prêteur demeure le même. Toutefois, le montant qui est consacré au remboursement du principal et le montant consacré aux intérêts changent selon les changements apportés au taux d'intérêt.

Le *taux variable protégé* (ou *plafond*) établit une limite quant au taux d'intérêt maximal qui peut vous être demandé. Les prêteurs exigent habituellement une prime pour un taux variable plafond.

La durée d'une hypothèque est la durée en fonction de laquelle certains facteurs, comme le taux d'intérêt que vous payez, sont établis lorsque vous négociez votre prêt hypothécaire.

La durée peut habituellement varier entre six mois et 25 ans. À la fin de la période, vous purgez votre hypothèque ou la renouvelez. Dans ce dernier cas, vous pouvez de nouveau en négocier les modalités.

De façon générale, plus la durée de votre hypothèque est longue, plus le taux d'intérêt est élevé.

La durée de l'hypothèque n'a rien à voir avec la *période d'amortissement.*

La période d'amortissement est la période au bout de laquelle toute la dette sera remboursée. La plupart des hypothèques sont amorties sur des périodes de 15, 20 ou 25 ans. Plus la période d'amortissement est longue, plus bas sont les paiements hypothécaires. Cependant, plus la période est longue, plus vous payez d'intérêt.

Par exemple, pour une hypothèque de 100 000 $ à 10 % d'intérêt sur une période d'amortissement de 25 ans avec un paiement mensuel de 895 $, vous paierez 168 500 $ en intérêts. Si vous amortissez la même hypothèque sur une période de 10 ans au même taux d'intérêt avec paiement mensuel, vous paierez seulement 57 000 $ en intérêts, mais votre paiement mensuel sera beaucoup plus élevé, il vous en coûtera environ 1 311 $.

Moins vous payez d'intérêts mieux c'est pour vous

Ce que vous voulez, c'est payer le moins d'intérêt possible sur une hypothèque. Voici quelques façons de réduire le montant d'intérêt que vous aurez à payer.

- Faites une plus grosse mise de fonds;

- Versez des montants forfaitaires pour rembourser le principal, ou des paiements par anticipation (payez le principal avant le paiement régulier) de temps à autre en plus de vos paiements ordinaires en principal et intérêts.

  Dans le cas des prêts hypothécaires fermés, il y a habituellement surcharge pour les paiements par anticipation. Les prêts hypothécaires à taux variable et ceux remboursables par anticipation permettent les paiements par anticipation. Si vous négociez un prêt hypothécaire consenti par le vendeur, essayez d'obtenir la possibilité d'effectuer des paiements par anticipation sans préavis ni prime.

  Plus vite vous purgez l'hypothèque, moins vous payez d'intérêts, et plus vite vous jouissez d'une propriété bien à vous.

- Obtenez un prêt hypothécaire avec période d'amortissement plus courte — les paiements ordinaires seront plus élevés mais vous rembourserez votre prêt hypothécaire plus vite.

- Obtenez un prêt hypothécaire avec paiements plus fréquents, toutes les deux semaines ou toutes les semaines, plutôt que de rembourser votre prêt seulement une fois par mois.

Voici quelques autres possibilités à envisager :

- **convention de prise en charge**
  la personne qui achète votre maison peut assumer le reste de votre hypothèque. La prise en charge est intéressante si les taux d'intérêt sont plus élevés lorsque vous vendez que lorsque vous avez acheté car une hypothèque qui peut être prise en charge augmente la valeur de votre maison;

- **transférabilité**
  vous pouvez ainsi conserver votre hypothèque pour la prochaine maison dont vous ferez l'acquisition;

- **extensibilité**
  vous avez la possibilité d'augmenter le montant de votre hypothèque (pour une quelconque raison) tout en bénéficiant du même taux d'intérêt, qui est probablement plus bas que le taux d'une deuxième hypothèque.

Calculs mathématiques

Les taux d'intérêt hypothécaires sont habituellement exprimés en taux annuels nominaux, mais composés deux fois l'an.

Pour calculer l'intérêt imputé, il faut convertir le taux en un taux réel pour la période de paiement. Par exemple, pour une hypothèque avec un paiement mensuel et un taux annuel nominal *I* composé deux fois l'an, le taux d'intérêt mensuel réel *j* est le taux qui vérifie l'équation :

$$(1 + j)^{12} = (1 + 1/2\ I)^2.$$

Votre conseiller financier peut effectuer le calcul pour vous et vous donner un tableau d'amortissement qui présente chaque paiement, décomposé en principal et en intérêt, et le solde du principal après chaque paiement.

Vous êtes prêt à acheter...

Vous avez fait le tour des «portes ouvertes» tous les week-ends ces deux derniers mois. Votre agent immobilier vous a fait visiter plusieurs maisons. Vous avez parlé à un prêteur hypothécaire et avez une bonne idée de ce que vous pouvez obtenir dans votre fourchette de prix.

Moins vous payez d'intérêts mieux c'est pour vous

Ce que vous voulez, c'est payer le moins d'intérêt possible sur une hypothèque. Voici quelques façons de réduire le montant d'intérêt que vous aurez à payer.

- Faites une plus grosse mise de fonds;
- Versez des montants forfaitaires pour rembourser le principal, ou des paiements par anticipation (payez le principal avant le paiement régulier) de temps à autre en plus de vos paiements ordinaires en principal et intérêts.

  Dans le cas des prêts hypothécaires fermés, il y a habituellement surcharge pour les paiements par anticipation. Les prêts hypothécaires à taux variable et ceux remboursables par anticipation permettent les paiements par anticipation. Si vous négociez un prêt hypothécaire consenti par le vendeur, essayez d'obtenir la possibilité d'effectuer des paiements par anticipation sans préavis ni prime.

  Plus vite vous purgez l'hypothèque, moins vous payez d'intérêts, et plus vite vous jouissez d'une propriété bien à vous.
- Obtenez un prêt hypothécaire avec période d'amortissement plus courte — les paiements ordinaires seront plus élevés mais vous rembourserez votre prêt hypothécaire plus vite.
- Obtenez un prêt hypothécaire avec paiements plus fréquents, toutes les deux semaines ou toutes les semaines, plutôt que de rembourser votre prêt seulement une fois par mois.

Voici quelques autres possibilités à envisager :

- **convention de prise en charge**
  la personne qui achète votre maison peut assumer le reste de votre hypothèque. La prise en charge est intéressante si les taux d'intérêt sont plus élevés lorsque vous vendez que lorsque vous avez acheté car une hypothèque qui peut être prise en charge augmente la valeur de votre maison;
- **transférabilité**
  vous pouvez ainsi conserver votre hypothèque pour la prochaine maison dont vous ferez l'acquisition;
- **extensibilité**
  vous avez la possibilité d'augmenter le montant de votre hypothèque (pour une quelconque raison) tout en bénéficiant du même taux d'intérêt, qui est probablement plus bas que le taux d'une deuxième hypothèque.

Calculs mathématiques

Les taux d'intérêt hypothécaire sont habituellement exprimés en taux annuels nominaux, mais composés deux fois l'an.

Pour calculer l'intérêt imputé, il faut convertir le taux en un taux réel pour la période de paiement. Par exemple, pour une hypothèque avec un paiement mensuel et un taux annuel nominal i composé deux fois l'an, le taux d'intérêt mensuel réel j est le taux qui vérifie l'équation :

$$(1 + j)^{12} = (1 + 1/2\ i)^2.$$

Votre conseiller financier peut effectuer le calcul pour vous et vous donner un tableau d'amortissement qui présente chaque paiement, décomposé en principal et en intérêt, et le solde du principal après chaque paiement.

Vous êtes prêt à acheter...

Vous avez fait le tour des «portes ouvertes» tous les week-ends ces deux derniers mois. Votre agent immobilier vous a fait visiter plusieurs maisons. Vous avez parlé à un prêteur hypothécaire et avez une bonne idée de ce que vous pouvez obtenir dans votre fourchette de prix.

Vous avez finalement trouvé la maison qui vous convient.

Maintenant que faites-vous?

Faites une offre

Si vous voulez devenir propriétaire de cette maison, il vous faut tout d'abord faire une offre. Vous devez faire une offre d'achat officielle et juridique.

Vous y joignez un chèque pour prouver le sérieux de votre démarche. Si votre offre est acceptée, vous serez ainsi assuré que la maison vous sera réservée et non vendue à quelqu'un d'autre. Votre offre d'achat est exécutoire, tout comme un bail de location. Si pour une quelconque raison vous décidez de vous retirer de la transaction sans avoir pris au préalable les dispositions nécessaires de protection, il se peut que vous ne puissiez récupérer votre acompte.

Une offre d'achat peut être conditionnelle. Cela signifie par exemple que la vente sera conclue seulement si vous obtenez le financement et si les résultats de l'inspection professionnelle sont satisfaisants. Il serait peut-être bon que vous en discutiez avec votre avocat avant de faire une offre d'achat, car une fois l'offre faite, celle-ci est exécutoire pour vous si le vendeur l'accepte.

Ce que comprend une offre d'achat

- votre nom, le nom de la personne qui vend la maison, l'adresse du domicile élu et l'adresse réelle;
- le prix que vous offrez, qui peut être inférieur au prix demandé par le vendeur;
- le chatel, terme juridique pour désigner tous les articles de la maison compris dans le prix d'achat, comme les draperies, les tapis, les électroménagers ou certains luminaires;
- les détails financiers, dont le montant de l'acompte, l'intérêt à payer sur celui-ci, les détails liés au financement hypothécaire et si l'offre est conditionnelle à l'obtention du financement;
- la date de conclusion et la date de prise de possession de la maison qui suit habituellement de 30 à 90 jours la date de l'entente, selon les circonstances. Dans le cas des maisons neuves, cette période est souvent plus longue pour donner au constructeur la chance de compléter les détails de dernière minute;
- une demande adressée au vendeur pour qu'il fournisse un certificat de localisation à jour;
- la date à laquelle l'offre prend fin, soit la *date d'expiration*, habituellement 48 à 72 heures après le dépôt de l'offre;
- les conditions de l'offre, comme l'inspection de la maison ou l'obtention pour l'acheteur du financement hypothécaire.

Je peux me permettre une maison de quelle valeur?

Le programme «Abordabilité», qui tourne sur Windows, vous permet d'examiner un nombre infini de scénarios de financement, que vous désiriez acheter une maison, renouveler votre prêt hypothécaire ou entreprendre des travaux de rénovation. Ce programme, puissant et d'utilisation facile, tient compte de toutes les variables en jeu. Pour en faire l'essai, visitez le site web de la SCHL à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/abord

Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour commander ce logiciel, visitez le Carrefour de produits de la SCHL à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin ou encore composez le 1 800 668-2642.

Vous avez finalement trouvé la maison qui vous convient.

Maintenant que faites-vous?

Faites une offre

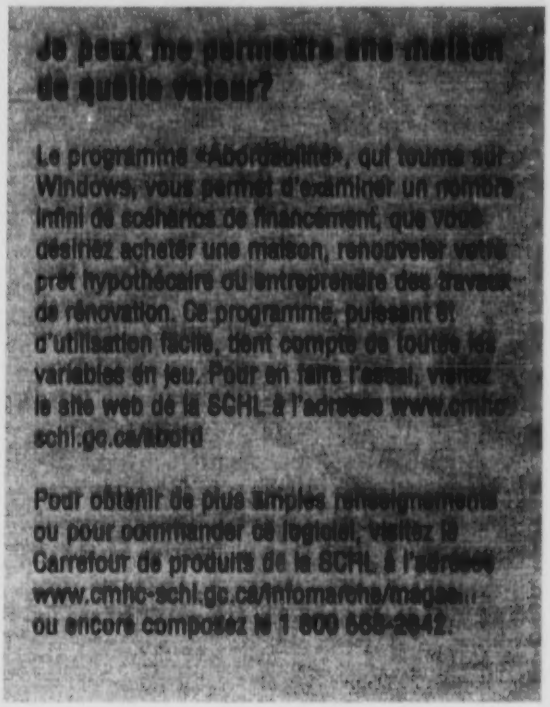
Si vous voulez devenir propriétaire de cette maison, il vous faut tout d'abord faire une offre. Vous devez faire une offre d'achat officielle et juridique.

Vous y joignez un chèque pour prouver le sérieux de votre démarche. Si votre offre est acceptée, vous serez ainsi assuré que la maison vous sera réservée et non vendue à quelqu'un d'autre. Votre offre d'achat est exécutoire, tout comme un bail de location. Si pour une quelconque raison vous décidez de vous retirer de la transaction sans avoir pris au préalable les dispositions nécessaires de protection, il se peut que vous ne puissiez récupérer votre acompte.

Une offre d'achat peut être conditionnelle. Cela signifie par exemple que la vente sera conclue seulement si vous obtenez le financement et si les résultats de l'inspection professionnelle sont satisfaisants. Il serait peut-être bon que vous en discutiez avec votre avocat avant de faire une offre d'achat, car une fois l'offre faite, celle-ci est exécutoire pour vous si le vendeur l'accepte.

Ce que comprend une offre d'achat

- votre nom, le nom de la personne qui vend la maison, l'adresse du domicile élu et l'adresse réelle;
- le prix que vous offrez, qui peut être inférieur au prix demandé par le vendeur;
- le chatel, terme juridique pour désigner tous les articles de la maison compris dans le prix d'achat, comme les draperies, les tapis, les électroménagers ou certains luminaires;
- les détails financiers, dont le montant de l'acompte, l'intérêt à payer sur celui-ci, les détails liés au financement hypothécaire et si l'offre est conditionnelle à l'obtention du financement;
- la date de conclusion et la date de prise de possession de la maison qui suit habituellement de 30 à 90 jours la date de l'entente, selon les circonstances. Dans le cas des maisons neuves, cette période est souvent plus longue pour donner au constructeur la chance de compléter les détails de dernière minute;
- une demande adressée au vendeur pour qu'il fournisse un certificat de localisation à jour;
- la date à laquelle l'offre prend fin, soit la *date d'expiration*, habituellement 48 à 72 heures après le dépôt de l'offre;
- les conditions de l'offre, comme l'inspection de la maison ou l'obtention pour l'acheteur du financement hypothécaire.



Une fois que vous avez rempli les détails de l'offre, demandez à votre avocat (au Québec, votre notaire) et à l'agent immobilier de l'examiner avant que vous n'y apposiez votre signature.

Votre agent immobilier remet l'offre d'achat au vendeur.

Le vendeur peut accepter votre offre, la rejeter ou faire une contre-offre. Dans sa contre-offre, il peut proposer un prix différent ou modifier la date de conclusion ou le chatel.

Avant de faire une offre d'achat, décidez du prix maximal que vous êtes prêt à payer. Gardez ce prix pour vous-même.

Conclusion de la transaction

Le jour du transfert de la propriété, l'argent et les actes de vente changent de mains, et l'on vous remet les clés de votre nouvelle maison.

Les transactions juridiques et financières se déroulent entre votre avocat, l'institution financière, le vendeur (ou l'avocat du vendeur), les agents immobiliers et vous-même.

Votre prêteur remet à votre avocat ou à votre notaire le montant de votre hypothèque. Vous envoyez à votre avocat un chèque (qui devra probablement être certifié) pour le reste de votre mise de fonds (moins l'acompte que vous avez versé au moment de votre offre d'achat).

L'avocat ou le notaire s'occupent de tous les débours — la somme due au vendeur pour le solde du prix après soustraction de l'acompte, toute somme due pour les services ou les impôts fonciers payés d'avance.

Votre nouvelle maison est inscrite à votre nom par votre avocat ou votre notaire, qui vous remet ensuite l'acte de vente et les clés.

Emménagement

En attendant, vous aviez empaqueté tous vos biens et pris des dispositions pour le déménagement. Les déménagements ont normalement lieu le premier du mois pendant les mois d'été. À Montréal, le 1er juillet est à toutes fins pratiques la journée officielle du déménagement. Tout Montréal déménage le 1er juillet.

N'oubliez pas d'aviser les services — téléphone, gaz naturel, électricité, eau et câblodistribution — de la date de votre déménagement. Ils couperont le service dans votre lieu de résidence actuel pour le rebrancher à votre nouveau domicile. N'oubliez pas non plus d'en informer vos parents et amis. Postes Canada, pour un coût minime, réacheminera le courrier adressé à votre ancienne adresse à votre nouveau domicile pendant une certaine période.

Réservez suffisamment à l'avance votre camion de déménagement. Vous pouvez recourir aux services d'une compagnie de déménagement qui se chargera d'empaqueter et de déménager vos biens. Vous pouvez économiser de l'argent en préparant vous-même vos boîtes et en louant les services d'un camion et de déménageurs. Vous pouvez également préparer vous-même vos boîtes, louer un camion, demander l'aide de vos amis et faire tout le travail. Quelque soit l'option retenue, organisez-vous longtemps à l'avance.

Si vous embauchez des déménageurs, assurez-vous que vos biens et votre maison ou votre propriété n'ont subi aucun dommage avant de signer la facture. Il serait bon que vous preniez une assurance contre la perte ou le bris au moment de conclure la transaction avec la compagnie de déménagement.

Ne sous-estimez pas le temps de préparation d'un déménagement.

Vous ne savez vraiment pas la quantité de biens que vous possédez tant que vous n'avez pas commencer à emballer. De nombreuses agences immobilières vous suggèrent d'organiser une vente de garage quelques semaines avant le déménagement pour vous débarrasser des articles dont vous ne voulez plus ou dont vous n'avez plus besoin. Vous pouvez également donner vos articles à un

organisme d'aide aux immigrants récemment arrivés.

Programme de garantie des maisons neuves

Si vous achetez une maison neuve, vous êtes admissible à une assurance contre les retards, les défauts ou les dommages dont le constructeur est directement responsable. Cette protection peut être applicable pour une période de un à sept ans, selon le type de dommages et la province. Par exemple, vous êtes protégé contre les vices de construction majeurs pour une période de sept ans. (Voir les Programmes de garantie des maisons neuves, page 51)

Conclusion

Trouver une maison, que l'on ait l'intention de la louer ou de l'acheter, ce n'est pas de tout repos et c'est encore plus compliqué pour une personne nouvellement arrivée au Canada.

La recherche d'une maison demande de la patience, du travail et une certaine planification, mais l'effort en vaut la chandelle, si vous songez au temps que vous passerez à votre domicile et à l'argent que vous consacrerez à la location ou à l'achat de votre lieu de résidence.

Si vous mettez en pratique les conseils donnés dans ce guide, non seulement la tâche vous sera-t-elle plus facile mais vous serez également plus satisfait de la maison que vous trouverez.

Bonne chance!

MOTS ET TERMES LIÉS À L'ACHAT D'UNE MAISON

acompte — montant d'argent déposé en fidéicommis par l'acheteur lorsqu'il fait une offre d'achat. Cette somme est retenue jusqu'à la conclusion de la vente pour ensuite être restituée au vendeur

acte de vente — document juridique nécessitant la signature du vendeur et de l'acheteur aux fins du transfert de la propriété. Ce document constitue une preuve de propriété

amortissement (période d') — la période, le plus souvent 10, 15 ou 25 ans, requise pour l'extinction de la dette lorsque les versements sont effectués de façon régulière

certificat de localisation — ce document indique les limites de la propriété, ses dimensions ainsi que l'emplacement des immeubles qui y sont érigés. Il vous informe également des servitudes et des empiètements

convention de prise en charge — ce document juridique portant la signature de l'acquéreur exige de ce dernier qu'il assume l'entière responsabilité du prêt hypothécaire auparavant assumée par le constructeur ou le propriétaire d'origine

date de conclusion — date à laquelle la vente d'une maison est conclue. Cette date correspond également à la prise de possession de la propriété par son nouvel acquéreur

date d'exigibilité — date à laquelle prend fin l'entente hypothécaire et à laquelle vous devez soit régler en totalité votre prêt hypothécaire, soit renouveler l'entente

défaut — manquement aux conditions d'un prêt hypothécaire. Tout manquement de l'emprunteur à effectuer ses versements hypothécaires donne le droit au prêteur d'intenter une action en justice pour prendre possession (saisir) de la propriété

évaluation — l'estimation par un professionnel qualifié de la valeur marchande d'une propriété

frais connexes — coûts qui s'ajoutent au prix d'achat d'une maison, comme les frais juridiques et les droits de mutation immobilière. Ces frais représentent habituellement de 1,5 à 4% du prix de vente de la maison

hypothèque légale — changement enregistré sur le titre de propriété pour une somme non acquittée. L'hypothèque légale peut être enregistrée par un fournisseur ou un sous-traitant qui n'aurait pas été payé. Le propriétaire peut se voir obligé de payer le montant exigé par le détenteur

lettre d'engagement/approbation de prêt — avis écrit du créancier hypothécaire et s'adressant à l'emprunteur qui approuve le prêt hypothécaire consenti en vertu de conditions précises

mise de fonds — portion du prix de la maison que l'acheteur doit verser de sa poche au départ avant d'obtenir un prêt hypothécaire. La mise de fonds représente de 5 à 25 % du prix d'achat

offre conditionnelle/conditions de la vente — une offre d'achat assujettie à des conditions déterminées, par exemple l'approbation d'un prêt hypothécaire

option d'achat — document stipulant que, en échange d'un acompte, une personne obtient la préférence pour l'achat d'une propriété pendant une période de temps spécifique. Si la personne n'achète pas la maison dans les délais prévus, elle perd le montant de son acompte et l'entente est annulée

paiement de principal et d'intérêt réunis — versement hypothécaire comprenant le principal et l'intérêt effectué régulièrement pendant la durée du prêt hypothécaire. Le montant du paiement demeure inchangé, bien que la portion servant à rembourser le principal augmente avec le temps, tandis que celle servant à payer les intérêts diminue

permis de construire — permis que l'on doit obtenir de la municipalité avant que ne soit entrepris tout travail de construction ou de réparation

prêt hypothécaire courant — le prêt hypothécaire peut être égal à 75 % de la valeur de la propriété. Il n'est pas nécessaire de souscrire à une assurance-prêt hypothécaire dans le cas d'un prêt hypothécaire courant

prêteur agréé — établissement financier reconnu par le gouvernement du Canada par l'entremise de la SCHL qui consent des prêts hypothécaires selon les modalités de la *Loi nationale sur l'habitation*. Seuls les prêteurs agréés peuvent négocier des prêts nécessitant une assurance-prêt hypothécaire

principal — montant d'argent réellement emprunté

quittance — document signé par le prêteur et remis à l'emprunteur lorsque le prêt hypothécaire a été intégralement remboursé

refinancement — on parle de refinancement lorsque l'emprunteur négocie un nouveau prêt hypothécaire

règlements de planification — règlements municipaux, sous les règlements de zonage, portant sur les différents types de bâtiments et sur l'utilisation des terres

règlement de zonage — règlement municipal ou régional restreignant ou précisant l'usage des terres

retenue de garantie — somme retenue par le prêteur durant la période de construction d'une propriété afin de s'assurer de la qualité des travaux à toutes les étapes. Normalement, la retenue de garantie représente 10 % du coût total des travaux de construction

saisie hypothécaire — procédure judiciaire par laquelle le prêteur prend possession de la propriété dans le cas où l'emprunteur omet d'effectuer ses versements hypothécaires

servitude — droit d'accès (et parfois d'utilisation) visant le terrain d'une autre personne dans un but bien précis tel que stationnement un sentier ou services publics

titre — Un titre de propriété libre est la preuve de la possession, pour une période indéfinie, d'un terrain et des bâtiments qui y sont érigés. La location à bail permet d'utiliser ou d'occuper un terrain ou les bâtiments qui s'y trouvent pour une période définie dans le temps

AUTRES RENSEIGNEMENTS UTILES SUR LE LOGEMENT

La SCHL est une mine de renseignements pour vous. Elle vous propose des publications sur les sujets suivants :

- Tout ce qu'il faut savoir sur l'habitation
- Travaux de rénovation des maisons
- Travaux de réparation des maisons
- Entretien et sécurité des maisons
- Qualité de l'air intérieur et humidité
- Maison saine
- Logement adapté aux personnes handicapées

Pour parler avec nos experts en habitation, pour recevoir un catalogue de la SCHL ou pour commander des publications, composez le 1 800 668-2642

Ou encore visitez notre site Web à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca

Affordable Housing Directory, A Service Directory of Non-profit, Co-op and Special Needs Housing in the City of Toronto, publié par le Housing Registry Program, Information and Advisory Services Section, City of Toronto Housing Department

L'achat d'une maison, Étape par étape – Un guide à l'intention des consommateurs, SCHL (vous pouvez vous le procurer en composant le 1 800 668-2642)

Freedman, Jeffrey, *The Ontario Guide to Tenants' Rights*, Harper Collins Publishing Ltd., 1991

Goldenberg, David M., *Mortgages and Foreclosures; Know Your Rights*, Self Counsel Press, Vancouver, B.C. 1993

McInness, Ron, *Landlord/Tenant Rights in Ontario*, Self-Counsel Press, Canada, 1994

Liste des points de contact

Ressources et informations reliées à l'habitation

Centre canadien de documentation sur l'habitation — SCHL

Téléphone 800 668-2642
ATS 800 309-3388
chic@cmhc-schl.gc.ca

Bureaux de la SCHL partout au Canada

Bureau national

Téléphone (613) 748-2000
Standardiste automatique (613) 748-2300
ATS (613) 748-2447
Télécopieur (613) 748-2098
Adresse 700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Centre d'activités de l'Atlantique

Téléphone (902) 426-3530
ATS (902) 426-1271
Télécopieur (902) 426-9991
Adresse 7001, Mumford Road
Halifax Shopping Centre
Bureau 300, Tour 1
Halifax (Nouvelle-Écosse)
B3L 2H8
B.P. Box 9315 Succursale A
B3K 5W9

Succursale de Charlottetown

Téléphone (902) 566-7336
ATS (902) 566-7079
Télécopieur (902) 566-7350
Adresse 119, rue Kent
Royal Trust Building
Bureau 300, 3e étage
Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)
C1A 1N3

Succursale de Fredericton

Téléphone	(506) 452-3050
ATS	(902) 452-3250
Télécopieur	(506) 451-6066
Adresse	440 Kings Place Bureau 370 Fredericton (Nouveau-Brunswick) E3B 5R2 B.P. 158 E3B 5R2

Succursale de St. John's

Téléphone	(709) 772-4400
ATS	(709) 772-3748
Télécopieur	(709) 726-1166
Adresse	120, Torbay Rd St John's (Terre-Neuve) A1A 2G8 B.P. 9400 Succursale A A1A 3V6

Centre d'activités du Québec

Téléphone	(514) 283-4464
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(514) 283-7595
Adresse	Place du Canada, 11e étage Montréal (Québec) H3B 2N2

Succursale de Chicoutimi

Téléphone	(418) 698-5511
ATS	(418) 698-5605
Télécopieur	(418) 698-5519
Adresse	1180, boul. Talbot 1er étage, bureau 102 Chicoutimi (Québec) G7H 4B6 B.P. 34 G7H 5B5

Succursale de Hull

Téléphone	(819) 770-1550
ATS	(819) 770-1550
Télécopieur	(819) 770-5278
Adresse	259, boul. St-Joseph Bureau 206 Hull (Québec) J8Y 6T1

Succursale de Laval

Téléphone	(514) 967-3700
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(514) 967-3741
Adresse	2, Place Laval, bureau 400 Laval (Québec) H7N 5C9 C.P. 1500 Stn. Vimont Laval (Québec) H7M 3Z2

Succursale de Montréal

Téléphone	(514) 283-2222
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(514) 283-5033
Adresse	1111, rue St-Urbain Bureau 201, 2e étage Montréal (Québec) H2Z 1Y6

Succursale de Québec

Téléphone	(418) 649-8080
ATS	(418) 648-3087
Télécopieur	(418) 649-8099
Adresse	2600, boul. Laurier Tour Belle Cour Bureau 2800, 8e étage Sainte-Foy (Québec) G1V 4M6 C.P. 70 G1V 4C8

Bureau de Sherbrooke

Téléphone (819) 564-4220
ATS (819) 564-7178
Télécopieur (819) 564-4281
Adresse 2355, rue King Ouest
Bureau 201
Sherbrooke (Québec)
J1J 2G6

Centre d'activités de l'Ontario

Téléphone (416) 221-2642
ATS 888 841-4975
Télécopieur (416) 218-3310
Adresse 100, Sheppard Ave. E,
Bureau 500
North York (Ontario)
M2N 6Z1

Succursale de Hamilton

Téléphone (905) 527-2642
Standardiste
automatique (905) 572-7100
ATS (905) 572-4641
Télécopieur (905) 572-2413
Adresse 350, King St. E,
Bureau 202
Hamilton (Ontario)
L8N 3R5

Succursale de London

Téléphone (519) 438-1731
Standardiste
automatique (519) 438-1737
ATS (519) 438-4254
Télécopieur (519) 438-5266
Adresse 150, Dufferin Ave.
Bureau 600
London (Ontario)
N6A 5N6

C.P. 2845
N6A 4H4

Bureau d'Oshawa

Téléphone (905) 571-3200
ATS (905) 571-7442
Télécopieur (905) 571-1523
Adresse 419, King St.
West Office Galleria Suite
Oshawa (Ontario)
L1J 2K5

C.P. 30620
L1J 8L8

Succursale d'Ottawa

Téléphone (613) 748-2000
ATS 800 309-3388
Télécopieur (613) 748-5130
Adresse 700, chemin de Montréal
Bureau B0-100
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

C.P. 9606
Succursale T
K1G 6B5

Succursale de Sudbury

Téléphone (705) 523-2900
Standardiste
automatique (705) 523-2901
ATS (705) 523-2943
Télécopieur (705) 522-5700
Adresse 2037, chemin Long Lake,
Unité A-15
Sudbury (Ontario)
P3E 6J9

Succursale de Thunder Bay

Téléphone (807) 343-2010
ATS (807) 346-9854
Télécopieur (807) 345-0696
Adresse Royal Insurance Bldg,
Bureau 200
28 N Cumberland St.
Thunder Bay (Ontario)
P7A 4K9

C.P. 2026
Succursale P
P7B 5E7

Centre d'activités des Prairies et des Territoires du Nord-Ouest

Téléphone	(403) 515-3000
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(403) 515-2930
Adresse	708, 11th Avenue SW, Bureau 500 Calgary (Alberta) T2R 0E4
	C.P. 2560 T2P 2N9

Succursale d'Edmonton

Téléphone	(780) 423-8700
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(780) 423-8702
Adresse	10405, Jasper Ave., Bureau 210 Edmonton (Alberta) T5J 3N4
	C.P. 1273 T5J 2MB

Succursale de Regina

Téléphone	(306) 780-5880
Standardiste automatique	888 841-4975
ATS	(306) 780-8317
Télécopieur	(306) 780-6645
Adresse	3303, Hillsdale St. Regina (Saskatchewan) S4S 6W9
	C.P. 1186 S4P 3B6

Succursale de Saskatoon

Téléphone	(306) 975-4900
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(306) 975-6066
Adresse	119, 4th Ave. S, Bureau 200 Saskatoon (Saskatchewan) S7K 5X2
	B.B. 1107 S7K 3N2

Succursale de Winnipeg

Téléphone	(204) 983-5600
ATS	(204) 983-5804
Télécopieur	(204) 983-8046
Adresse	10, Fort St., Fourth Floor Winnipeg (Manitoba) R3C 1C4
	C.P. 964 R3C 2V2

Succursale de Yellowknife

Téléphone	(867) 873-2637
ATS	(867) 873-2188
Télécopieur	(867) 873-3922
Adresse	Northwest Tower, Bureau 806 5201-50th Avenue Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest) X1A 3S9
	C.P. 2460 X1A 2P8

Centre d'activités régional de la C.-B. et du Yukon

Téléphone	(604) 731-5733
ATS	(604) 737-4129
Télécopieur	(604) 737-4139
Adresse	2600, Granville Street, Bureau 400 Vancouver (Colombie-Britannique) V6H 3V7

Bureau de Granville Island

Téléphone	(604) 666-6655
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(604) 666-7376
Adresse	1661, Duranleau St., 2e étage Vancouver (Colombie-Britannique) V6H 3S3

Succursale de Kelowna

Téléphone	(250) 712-4333
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(250) 712-4322
Adresse	Landmark Square II, Bureau 103 1708, Dolphin Avenue Kelowna (Colombie-Britannique V1Y 9S4

Succursale de Prince George

Téléphone	(250) 561-5433
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(250) 561-5444
Adresse	The Canada Trust Tour 299, Victoria St., Bureau 300 Prince George (Colombie-Britannique V2L 5B8

Succursale de Victoria

Téléphone	(250) 995-3400
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(250) 995-2640
Adresse	415, Gorge Road East Victoria (Colombie-Britannique V8T 2W1

Succursale de Whitehorse

Téléphone	(867) 633-7530
ATS	888 841-4975
Télécopieur	(867) 633-7542
Adresse	Elijah Smith Building 300 Main Street, Bureau 103 Whitehorse (Territoires du Nord-Ouest) Y1A 2B5

Programmes de garantie des maisons neuves

Programmes provinciaux

Colombie-Britannique

New Home Warranty Program of British Columbia and Yukon
1441 Creekside Drive, Bureau 760
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6J 4S7
Tél. : (604) 736-9231

Alberta

New Home Warranty Program of Alberta
208-57th Avenue, S.W.
Bureau 201
Calgary (Alberta)
T2W 2K5
Tél. : (403) 253-3636

Saskatchewan

New Home Warranty Program of Saskatchewan
4-3012, Louise St. E.
Saskatoon (Saskatchewan)
S7J 3L8
Tél. : (306) 373-7833

Manitoba

New Home Warranty Program of Manitoba
Bureau 220, 1120, Grant Ave.
Winnipeg (Manitoba)
K3M 2A6
Tél. : (204) 477-1877

Ontario

Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario
5160, Yonge St.,
North East Tower, 6th Floor
North York City Centre
North York (Ontario)
M2N 6L9
Tél. : (416) 229-9200

Québec

Programme de certification des maisons neuves de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Tél. : (514) 353-1120

Plan de garantie des maisons neuves de l'Association de la construction du Québec
4970, Place de la Savanne
Bureau 300
Montréal Québec
H4P 1Z6
Tél.: (514) 739-8565
or 1 800-361-7701

Nouveau-Brunswick

Société de garantie des maisons neuves des provinces de l'Atlantique
C. P. 1212
Moncton (Nouveau-Brunswick)
K1C 8P9
Tél. : (506) 853-0111

Nouvelle-Écosse

Société de garantie des maisons neuves des provinces de l'Atlantique
1405, autoroute Bedford
Bedford (Nouvelle-Écosse)
B4A 3CS
Tél. : (902) 835-9880

Île-du-Prince-Édouard

Société de garantie des maisons neuves des provinces de l'Altantique
C. P. 728
Charlottetown (Île-du-Prince-Édouard)
C1A 7L3
Tél. : (902) 368-3477

Terre-Neuve

Société de garantie des maisons neuves des provinces de l'Atlantique
516, chemin Topsail, Bureau 203
St. John's (Terre-Neuve)
A1E 2C5
Tél. : (709) 747-0195

Régimes de garantie des maisons privées

Programmes nationaux de garantie des maisons neuves

Bureau chef

Bureau 1001, 10405, Jasper Avenue,
Edmonton (Alberta)
T5J 3N4
Tél. : (403) 425-2981
Sans frais : 1 800 472-9784

Alberta

Bureau 3117, 380, Canyon Meadows Dr. S.E.,
Calgary (Alberta)
T2J 7C3
Tél. : (403) 278-5665

Manitoba

Bureau 200, 5, Donald Street,
Winnipeg (Manitoba)
R3L 2T4
Tél. : (204) 284-0293

Colombie-Britannique

Bureau 600, 890 West Pender Street,
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6C 1J9
Tél. : (604) 608-6678

Residential Warranty Company of Canada Inc.

Manitoba, Saskatchewan, Alberta, Colombie-Britannique, Yukon, Territoires du Nord-Ouest

10446, 122 Street
Edmonton (Alberta)
T5N 1M3
Tél. : (403) 488-6040
Télécopieur : (403) 488-6027

Terre-Neuve, Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard, Nouveau-Brunswick

345, Gould Street
Dieppe (Nouveau-Brunswick)
E1A 1V2
Tél. : (506) 854-4432
Télécopieur : (506) 854-6330